

GEMEENTE VELDHOFEN

Ontwerpbestemmingsplan
"Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus"

VH 4010

16 februari 2006

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus" in de gemeente Veldhoven

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Proces	4
2	BELEIDSKADERS	5
3	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Beoogde situatie	7
4	MILIEUASPECTEN	11
4.1	Bodem	11
4.2	Waterhuishouding	11
4.3	Flora en fauna	13
4.4	Geluidhinder	13
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Geur en externe veiligheid	14
5	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE	15
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
7	JURIDISCHE VORMGEVING	17
7.1	Plankaart	17
7.2	Voorschriften	18
8	INSPRAAK EN OVERLEG	25
8.1	Inspraak	25
8.2	Overleg	26



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven is voornemens om de ontwikkeling van 5 vrijstaande woningen mogelijk te maken op een inbreidingslocatie in het noordwesten van Zonderwijk, aan de straten Saturnus en Neptunus. Voor deze locatie zijn in de gemeentelijke woningbouwplanning vijf woningen opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan "Zonderwijk", dat is goedgekeurd door GS op 30-03-1977 voorziet echter niet in de voorgestane ontwikkeling. Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat binnen de vigerende bestemming ter plaatse de bouw van nieuwe woningen niet is toegestaan. Om de nieuwbouw tot stand te kunnen brengen, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Het voorliggende bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening Saturnus-Neptunus" voorziet in een juridisch-planologisch kader dat de nieuwbouw van de woningen aan de Saturnus en de Neptunus in Veldhoven mogelijk maakt.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor eenheid voor de gehele gemeente: zo zijn bouw -en gebruiksrechten in elke wijk hetzelfde, en zijn de voorschriften vereenvoudigd. Deze zogenaamde Standaardregeling bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven is ook bij dit bestemmingsplan toegepast. De gemeente Veldhoven heeft veel aandacht besteed aan deze standaard bestemmingsplansystematiek. Dit heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Door de standaardregeling ook bij dit bestemmingsplan toe te passen, blijft de uniformiteit in de bestemmingsplanregelingen gewaarborgd.

1.2 Plangebied

Het plangebied Saturnus-Neptunus ligt aan de westzijde in Veldhoven, in de wijk Zonderwijk. De ligging en grens van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied betreft de voormalige locatie van een kerk, momenteel ligt het plangebied braak. Het perceel wordt aan de oost- en westzijde begrensd door woonpercelen met vrijstaande woningen, aan de noordzijde grenst het aan de groene zone tussen de wijken Zonderwijk en 't Look. Ten zuiden van het plangebied ligt de straat Saturnus.

1.3 Proces

Voorafgaand aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn de volgende processtappen doorlopen:

2 maart 2004: besluit B&W

Besluit boerderijkerk te slopen na opzeggen huur door parochiebestuur in verband met de slechte staat van het pand. De ontwikkelingsmogelijkheden worden nader onderzocht (wonen/bijzondere woondoeleinden).

13 april 2004: 1^e bewonersbijeenkomst

Potentiële invulling terrein: wonen of bijzondere woonvormen. Bewoners spreken zich uit voor kleinschalige ontwikkeling reguliere woningbouwbehoefte in de wijk voor duurdere woningen. Er is geen duidelijke voorkeur voor bepaalde architectonische stijl.

15 februari 2005: besluit B&W

Uit een aantal modellen hebben B&W er twee gekozen om voor te leggen aan omwonenden.

15 maart 2005: 2^e bewonersbijeenkomst

Er worden 2 modellen met 5 woningen in 1 of 2 lagen met een kap voorgelegd. Beide modellen voldoen aan de verwachtingen van de aanwezigen. Er wordt een voorkeur uitgesproken voor model 1. Gevraagd wordt om de hoogte van de bebouwing nader te bekijken en meer aan te laten sluiten bij de omliggende bebouwing.

5 april 2005: B&W besluit

Opstellen bestemmingsplan op basis van model 1.



Figuur 2: De twee modellen die aan bewoners zijn voorgelegd

2 BELEIDSKADERS

Woningbouwplanning

Reeds enige jaren is de nieuwbouw in Veldhoven gebaseerd op de woningbouwplanning. Deze planning wordt op gezette tijden geactualiseerd, en door de raad bekrachtigd. In de woningbouwplanning zijn voor de locatie Saturnus-Neptunus vijf woningen opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Zonderwijk" (1977) dat door vaststelling van onderhavige herziening rechtskracht verliest ter plaatse van het plangebied. In dit vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor het betreffende perceel "Bijzondere doeleinden II" (ten behoeve van religieuze doeleinden) en deels "Openbaar groen of plantsoen".

Afweging

De vijf beoogde woningen kunnen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Veldhoven worden gerealiseerd. Strijdig is hierbij de functie, aangezien in het verouderde vigerende bestemmingsplan enkel een gebouw voor bijzondere (religieuze) doeleinden is toegestaan.

De destijds aanwezige kerk is inmiddels gesloopt. De hierdoor ontstane braakliggende locatie is uitermate geschikt voor woningbouw, aangezien het plangebied in de woonwijk Zonderwijk ligt; in de directe omgeving komt enkel de woonfunctie voor, en aan beide zijden wordt het plangebied begrensd door vrijstaande woningen. De woonfunctie is dus passend in de omgeving. Daarenboven zal een functie anders dan wonen tegen milieutechnische belemmeringen aanlopen in verband met hindercirkels en voorgeschreven milieufstanden. Daarom acht het gemeentebestuur van Veldhoven het wenselijk om de inbreidingslocatie Saturnus-Neptunus in te vullen met woningbouw.

Uit het beleid van rijk en provincie blijkt, dat een dergelijke (her)invulling van een open locatie in het bestaand stedelijk gebied wenselijk wordt geacht. In de Nota Ruimte ("Ruimte voor ontwikkeling") wordt letterlijk de beleidsuitspraak gedaan dat verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied zo optimaal mogelijk moeten worden benut.

Ook in het provinciale streekplan ("Brabant in balans") zijn inbreiding en herstructurering belangrijke aandachtspunten. Eén van de vijf leidende principes in het streekplan is immers zuinig ruimtegebruik, waaronder wordt verstaan dat de (bouw)mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte (opnieuw en) beter benut moeten worden.



Figuur 3: Beoogde situatie

3 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

3.1 Bestaande situatie

Zonderwijk is in de jaren zestig gerealiseerd als nieuwbouwwijk aan de westzijde van Veldhoven. De wijk is ingesloten door de doorgaande wegen in noordzuidrichting (Sondervick en Sterrenlaan) en door groenstroken in oostwestrichting. In de wijk zijn vooral rijenwoningen en middelhoge appartementen gebouwd. Wegen en groenvoorzieningen zijn ruim bemeten in de wijkstructuur.

De stedenbouwkundige opzet van Zonderwijk is helder en symmetrisch door de voor deze periode kenmerkende stempelverkavelingen. De stempels bestaan uit appartementenblokken (in 4 lagen), tweekappers en rijenwoningen. De appartementen markeren de hoofdroute door de wijk. Aan de randen van de wijk liggen vrijstaande woningen met verschillende typologieën. Aan de westzijde van Zonderwijk zijn planmatig vrijstaande woningen gebouwd in twee lagen met een flauwe kap. Langs de noordelijke en zuidelijke zijde staan bungalows op ruime, brede percelen. De woningen zijn gerealiseerd tussen 1950 en 1980.

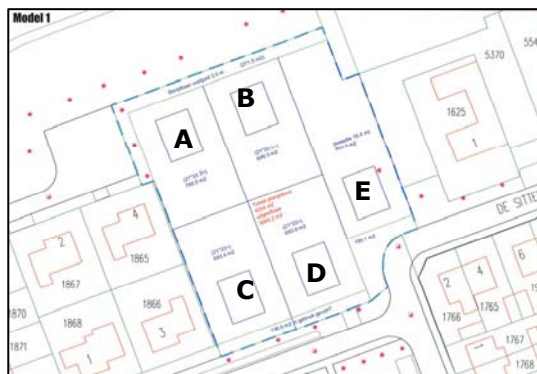
Bij de realisatie van de wijk is een boerderij opgenomen in de stedenbouwkundige structuur om tijdelijk als kerk te fungeren. Deze locatie was oorspronkelijk onderdeel van de planmatig ontwikkelde vrijstaande woningen zoals die ook aan de naastgelegen hofjes staan. De kerkfunctie is nu uit de wijk verdwenen en de "boerderijkerk" is gesloopt.

In de omgeving van de locatie Saturnus-Neptunus komt enkel de woonfunctie voor; er zijn geen maatschappelijke of commerciële voorzieningen in de nabijheid van het plangebied. De straten die langs het plangebied lopen -Saturnus, Neptunus, Planetenlaan en De Sitterlaan- zijn allen woonstraten met overwegend vrijstaande woningen. Iets verder westelijk van het plangebied ligt de Sondervick, een doorgaande weg in Veldhoven. Langs deze weg liggen ter hoogte van het plangebied enkel woningen, waaronder ook wat tweekappers en rijenwoningen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een groene zone met een langzaam verkeersverbinding. Deze groene zone scheidt Zonderwijk van een andere woonwijk, 't Look.

3.2 Beoogde situatie

Het gemeentelijk beleid richt zich op het behoud van de ruime opzet van de wijken. Waar nodig wordt ingezet op het verbeteren van de basiskwaliteit die tot uiting komt in de heldere stedenbouwkundige opzet en de rust van het straatbeeld. Daarbij wordt getoetst op de compositie en repetitie van bouwmassa's, op de eenvoud van de straatprofielen en op de heldere inrichting van de groene ruimte.

Gezien de karakteristiek van de percelen en woningen in de directe omgeving van het plangebied, wordt een invulling van de vrijkomende kavel met vijf vrijstaande woningen passend en wenselijk geacht.



Figuur 4: Referentiebeelden

De nieuwbouwkavels zullen worden ontsloten langs de bestaande stratenstructuur van de Saturnus en de Neptunus. Op deze wijze zijn alle beoogde woningen goed bereikbaar. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 3.

Massa

In figuur 4 is met behulp van foto's een beeld gegeven van een referentiewoning en de voorkomende woningtypes in de omgeving. Verder is het model weergegeven, waarin de woningen met letters zijn benoemd. Voor de woningen A tot en met D kan - in aansluiting op de woningtypes in de omgeving - worden gekozen uit een vrijstaande woning met twee bouwlagen en een min of meer plat dak dan wel een vrijstaande woning met twee volledige bouwlagen en een halve derde bouwlaag (type A2I of A2II). Voor de woning E kan worden gekozen uit een vrijstaande woning met twee bouwlagen en een min of meer plat dak dan wel een vrijstaande bungalow van maximaal twee bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag gemaximeerd is (type A1II of A2I). Voor alle woningen geldt dat de dakhelling minimaal 10 en maximaal 20 graden moet bedragen. De richting van de dakhelling mag variëren. Niet gewenst zijn bijvoorbeeld tonvormige of piramidevormige daken.

De verschillende woningtypes zijn uitgewerkt in voorwaarden met betrekking tot minimale en maximale goothoogtes, maximale totale hoogten en minimale en maximale dakhellingen. Daartoe is bij de voorschriften een register met afwijkende bouwvoorschriften als bijlage bijgevoegd.

Beeldkwaliteit

Het plangebied ligt op de grens tussen projectmatig gebouwde vrijstaande woningen (Saturnus en Neptunus), rijenwoningen (Planetenlaan) en tweekappers en bungalows (De Sitterlaan). Deze woningen hebben verschillende bouwstijlen, waarin verschillende bouwperiodes herkenbaar zijn, variërend van de jaren vijftig tot en met de jaren zeventig.

Bij het bepalen van de uitstraling van de woningen zijn twee uitgangspunten gehanteerd. Qua situering horen de nieuwe woningen bij de bebouwing aan de Saturnus en de Neptunus, en als zodanig moet de vormgeving op deze woningen worden afgestemd. Deze woningen zijn gebouwd in jaren vijftig stijl. Daarnaast wordt de individuele oriëntatie van de woningen nader gespecificeerd.

Oriëntatie bouwmassa

De stempelverkaveling van Zonderwijk vraagt om nauwgezette situering van de woningen, die is afgestemd op de omliggende bebouwing. Daarom moet de hoofdbouwmassa evenwijdig aan de weg worden gerealiseerd. De woningen krijgen een orthogonale opbouw. De hoofdbouwmassa heeft een eenduidige geometrische vorm met ondergeschikte plasticiteit (inpendige balkons, nissen, uitpendige balkons). Bij- en aanbouwen moeten altijd ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. In massa en kapvorm moeten deze zijn afgestemd op de hoofdmassa.

Gevel

De stedenbouwkundige oriëntatie van een aantal individuele woningen vraagt om accenten in de bebouwing. Het plangebied is gelegen op een kruispunt van zichtlijnen. Voor kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht, is een duidelijke expressie

wenselijk. De entree van de woning dient aan het openbaar gebied te worden gesitueerd en duidelijk herkenbaar te zijn.

De De Sitterlaan is een lange rechte weg door Zonderwijk. De zijgevel van de woning op het uiteinde van deze lijn dient hieraan een afronding te vormen (woning D). Woning E staat met de voorkant op vergelijkbare wijze in de zichtlijn over de Planetenlaan. Woning A vormt de afronding van het doodlopende straatje Neptunus. Ook deze zijgevel zal de uitstraling van een voorgevel krijgen. In de vormgeving van deze drie woningen moet aandacht worden besteed aan de bijzondere positie die deze woningen innemen op de uiteinden van deze zichtlijnen en routes door het aanbrengen van een architectonisch accent.

Materialisatie en kleurgebruik

Het kleurgebruik dient ondergeschikt te zijn aan de architectuur. Tevens is het kleurgebruik in de omgeving mede bepalend voor de keuze van de kleur. De woningen worden in een rode baksteen opgetrokken, die passend is bij de steen van de woningen aan de Saturnus en de Neptunus (ter beoordeling van de welstandscommissie). Dakranden en kozijnen worden wit geschilderd. De daken worden voorzien van donkergrijze of zwarte dakbedekking.

Detailering

De detailering van de woningen in Zonderwijk is strak, sober en eenduidig, zonder onnodige versieringen. De nieuwe woningen dienen in detailering even ingetogen te zijn op een moderne wijze.

Parkeren

Alle bestaande en beoogde woningen in en om het plangebied beschikken over een garage en oprit. Daarnaast schrijven de parkeerkencijfers van het CROW voor dat ook in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In de huidige situatie in de Neptunus zijn geen openbare parkeerplaatsen aanwezig. Momenteel staan hier 2 vrijstaande woningen (type middelduur), waarvoor volgens de normen van het CROW 1,6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig zijn. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan 2 nieuwe woningen (type duur) aan de Neptunus beoogd, waarvoor 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit betekent dat met de nieuwbouw van de beoogde woningen ook minimaal 2 en liefst 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Aan de Neptunus is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

In de Saturnus zijn in dit bestemmingsplan 3 woningen (type duur) beoogd, waarvoor 3 parkeerplaatsen nodig zijn. In de huidige situatie zijn reeds 4 rijenwoningen (3,2 parkeerplaatsen nodig) en 3 vrijstaande woningen (type middelduur, 2,4 parkeerplaatsen nodig) aanwezig. Inclusief de 3 beoogde woningen zouden in totaal dus minimaal 8,6 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. In de huidige situatie zijn echter reeds 14 parkeerplaatsen aanwezig, nieuwe parkeerplaatsen zijn derhalve niet noodzakelijk.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Door het "Bodembeheerplan Veldhoven" en de bijbehorende "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" (op 16 april 2002 vastgesteld door B&W) bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem binnen de gemeente, met uitzondering van de actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

Voor de gemeente Veldhoven is de bodemkwaliteitskaart (11 juli 2002) geactualiseerd. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde. Deswege is een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk..

4.2 Waterhuishouding

Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per die datum regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beschrijving huidige situatie

- a) Grondwatersysteem; infiltratie en kwel: Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,80 +NAP.
- b) Oppervlaktewater: In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.
- c) Watergerelateerde ecosystemen: In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.
- d) Het afvalwatersysteem:
 - Stelsel en leeftijd: In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.
 - Bijzondere objecten binnen of nabij het plan: Geen.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

In de waterparagraaf zijn alleen voor dit plangebied relevante zaken opgenomen.

- a) Provinciaal beleid: Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het Streekplan voornamelijk ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

- b) Waterschapsbeleid:

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltreren–bufferen–afvoeren naar oppervlaktewater–afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel).

- c) Gemeentelijk beleid: Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

Overeenstemming en knelpunten

De woningen worden in bestaand gebied ingepast. Omdat er maar vijf woningen worden gebouwd, is afgesproken met het waterschap dat geen infiltratie wordt voorgeschreven. Dit wil niet zeggen dat de ontwikkelaar of de eventuele particuliere bouwers geen infiltratie mogen toepassen. Er zal dan nog wel een onderzoek nodig zijn of infiltratie kan. Met het waterschap is afgesproken dat bij de woningen het huishoudelijk en het hemelwater gescheiden wordt aangeboden.

Afspraken met de waterbeheerder

In het reguliere overleg watertoets met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden op 28 juni 2005. Er is afgesproken dat de woningen hun water gescheiden aanbieden aan de perceelsgrens. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Het perceel waarop de woningen zijn beoogd, ligt niet in een gebied dat is aangewezen als een Vogelrichtlijngebied.

De Flora- en Faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De Minister van LNV kan onthefing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75).

Het terrein waar de woningen zijn beoogd, ligt momenteel enkele maanden braak, zonder noemenswaardige beplanting. Daarvoor was het perceel voor een klein deel bestraat, en bebouwd met een kerkgebouw. Het is dan ook reëel te veronderstellen dat de vijf beoogde woningen geen significant nadelige effecten opleveren voor dier- en plantensoorten.

4.4 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied ligt de Sondervick. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) heeft deze weg een zone van 200 m. De woningen bevinden zich binnen deze zone, op 100 m van de weg. Uit de Regionale verkeersmilieukaart blijkt dat de 50 dB(A)-contour voor 2015 ligt op 60 m uit de as van de weg, zodat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de overige wegen in de nabijheid het plangebied geldt momenteel eveneens een maximum snelheid van 50 km/uur, het is wel de bedoeling dat deze straten op termijn

worden ingericht als verblijfsgebied, ofwel een 30 km-zone. Deze verblijfsgebieden zijn echter nog niet gerealiseerd. Op termijn zal voor deze straten dan ook geen geluidszone conform Wgh gelden, zodat kan worden gesteld dat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

4.5 Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 2005 van 20 juni 2005 gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2004" kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Met behulp van de Regionale verkeersmilieukaart is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 en 2015 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties niet worden overschreden. Wel is het aantal overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie voor PM10 groter dan het wettelijk toegestane aantal van 35, ook na correctie voor natuurlijke bronnen. De oorzaak hiervan is gelegen in de hoge achtergrondconcentratie.

Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit.

4.6 Geur en externe veiligheid

Geur

Binnen het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid ervan bevinden zich geen agrarische bedrijven waarvoor harde afstandscriteria gelden.

Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied, aan de Sondervick 93, is een grote opslag van bestrijdingsmiddelen gevestigd (van het bedrijf Alliance). Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 mei 2004 geldt hiervoor een risicocontour voor plaatsgebonden risico waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, mogen worden opgericht.

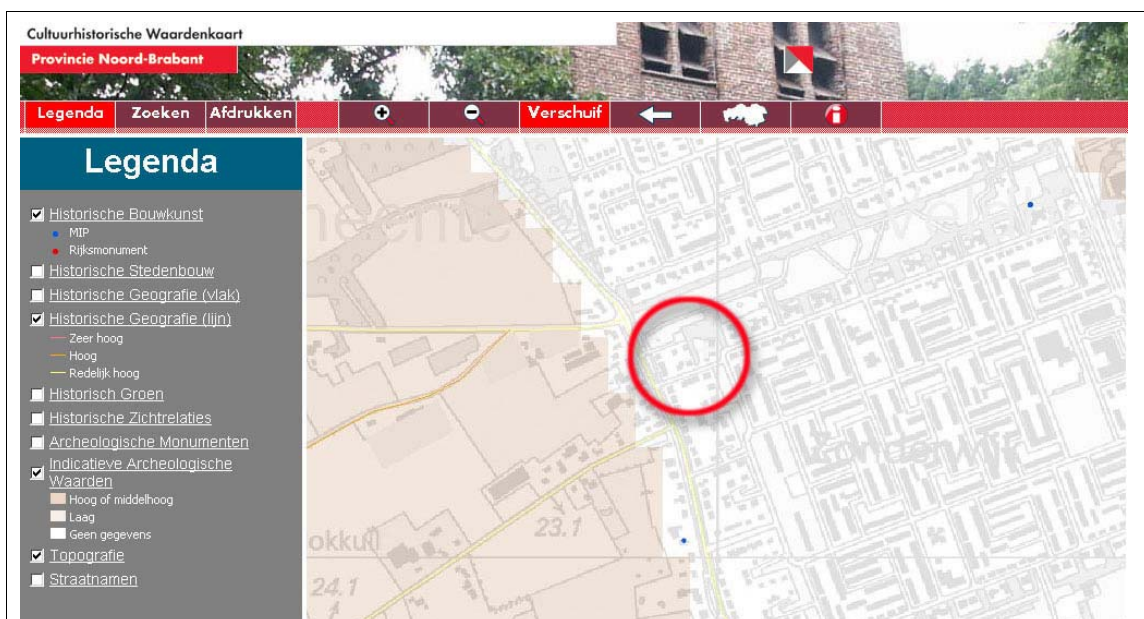
Op dit moment wordt een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd voor het bedrijf Alliance. De locatie voor de realisatie van enkele nieuwe woningen binnen het voorliggende bouwplan aan Neptunus en Saturnus ligt op basis van de eerste resultaten van het onderzoek op de grens van het invloedsgebied van dit bedrijf. Verwacht wordt dat in de afrondende fase van het onderzoek het invloedsgebied verder toeneemt. In dat geval moet mogelijk op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is het aannemelijk dat de uitbreiding een nihil effect heeft op de toename van het groepsrisico en ruimschoots onder de oriënterende aarde blijft.

5 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Aan de hand van de IKAW kan worden geconstateerd dat het plangebied aan de rand van het bestaande stedelijke gebied ligt, nabij een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. Het plangebied zelf is echter niet gekarteerd. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van een lijn met redelijk hoge historische geografie (Sondervick), zoals blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 3). Het plangebied bevindt zich op de AMK niet op een archeologisch waardevol terrein. Op basis van het bovengenoemde is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 3: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de woningen aan de Saturnus en de Neptunus is een exploitatieopzet gemaakt die een positief saldo kent. Het plan is op basis van het grondgebruik en de daarop gebaseerde kosten en opbrengsten onderzocht. De gemeente heeft de gronden reeds in eigendom. Gezien het stadium waarin de planvorming zich momenteel bevindt, kan worden gesteld dat de exploitatieopzet realistisch is.

7 JURIDISCHE VORMGEVING

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaardregeling ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan.

7.1 Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend.

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart die betrekking hebben op het situeren/de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

Bebouwingslijn

de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwvlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zij-erven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;

Voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de "bebouwingslijn" dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;

Hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;

Scheidingslijn bestemmingsvlak/bestemmingsvlak/bestemmingsvlakdeel

de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak in bestemmingsvlakdelen. Binnen deze bestemmingsvlakdelen zijn verschillende woningtypen toegestaan danwel andere functies.

7.2 Voorschriften

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;
- Paragraaf II bevat de regeling voor de woonbestemming;
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

De bestemmingsvoorschriften wordt hieronder toegelicht.

Artikel 3 Wonen

doeleindenomschrijving en nadere detaillering van de doeleinden

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Elk woningtype is vertaald in een code op de plankaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel (bijlage). De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (bijlage).

In de begripsbepaling voor woning is uiteengezet aan welke bouwwijze het respectievelijke woningtype dient te voldoen. Daarbij is ook aangegeven dat in sommige gevallen woningen vanwege hun situering en uiterlijke kenmerken kunnen worden ingedeeld bij een ander woningtype. Verwezen wordt naar de betreffende begripsbepaling, waar een en ander visueel wordt ondersteund.

De bebouwingstabel stelt per klasse eisen aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de voorschriften. Afwijkingen op de regeling uit de tabel worden in principe per adres in het register opgenomen of geregeld door middel van een aanduiding op de kaart.

andere gebouwen

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de oppervlakte van andere gebouwen per bouwperceel in beginsel niet meer dan 75 m² mag bedragen. Indien de andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen worden opgericht, wordt de oppervlakte van

deze andere gebouwen niet meegeteld voor zover die oppervlakte de maat van maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw niet overschrijdt.

Voorts geldt voor andere gebouwen dat deze dienen te worden opgericht achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan; de nadere plaatsbepaling is afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd.

Bovendien geldt in afwijking van dit uitgangspunt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m².

bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in sommige gevallen over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitel.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m² is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling. Volgens de plandefinitie worden alleen gebouwen en carports welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

Indien een carport voldoet criteria voor een overkapping is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onderscheid worden gemaakt tussen carports welke op grond van de planregeling mogelijk zijn en overkappingen, welke vergunningvrij mogelijk zijn op grond van de Woningwet.

gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn

In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Voorts worden in het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn toegestaan:

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

aan huis verbonden beroepen

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

mantelzorg

Tevens wordt de mogelijkheid geboden om via vrijstelling toe te staan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen. Hierbij gelden als voorwaarden:

- een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen

Indien sprake is van een toe te passen of bestaand afwijkend gebruik binnen de woonfunctie (niet bedrijfs- of beroepsmatige gebruiksvormen gerelateerd aan de woonfunctie), kan dit gebruik, gekoppeld aan een maximale oppervlakte, in het register worden opgenomen.

Daarnaast dienen afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, eveneens in het register te worden opgenomen.

kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

vrijstellingen

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;

- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan). Het betreft de volledige sbi-codelijst. Bedrijven waarvan op voorhand vaststaat dat deze niet thuishoren als bedrijfsmatige activiteit bij een woning (agrarische bedrijven, benzineservicestations, bowlingcentra, zelfstandige detailhandel) worden weggelaten in bestemmingsplannen voor de kern.

Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in wat verder een pure woonwijk is. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan álle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.

Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van inrichtingen gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige fabricage.

Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van de woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

Activiteiten die op wat voor manier dan ook grootschalig zijn (in benodigde ruimte, of door inzet van bepaalde professionele apparatuur) vallen vrijwel altijd onder de werking van de Wet milieubeheer. Dat wil zeggen: voor deze activiteiten is een milieuvergunning noodzakelijk of ze vallen onder de werking van een algemene maatregel van bestuur op basis van diezelfde wet. Deze activiteiten zijn uitgesloten in de vrijstellingsregeling, omdat deze niet in een woonwijk thuishoren.

Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten.

Voorts ziet deze vrijstellingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In af-

wijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

wijzigingen

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende wijzigingsmogelijkheden aanwezig:

- het toestaan van een ander woningtype; als voorwaarden gelden onder meer dat het gemeentelijk woningbouwprogramma in acht dient te worden genomen en dat er geen onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden, belangen en waarden mag plaatsvinden.

Artikel 4 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen geregelde langzaamverkeersroutes).

Binnen deze bestemming zijn, op grond van de nadere detaillering van de doeleinden, groenvoorzieningen aangegeven die van belang zijn in de groenstructuur van het plangebied (zie aanduidingen op de plankaart). Dit laatste geldt ook voor de op de plankaart aangeduide langzaamverkeersverbindingen. Het is de bedoeling dat deze elementen worden gehandhaafd. Alleen wanneer dit van belang is in het kader van de verbetering van de verkeers- en parkeerstructuur kan vrijstelling worden verleend voor omzetting naar de overige verblijfsdoeleinden.

Voorts zijn op de kaart aanduidingen opgenomen voor de plaatsen waar de gronden tevens voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen zijn bestemd. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders is het eveneens mogelijk om ook op andere plaatsen dergelijke voorzieningen toe te laten.

bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

Artikel 5 Algemene vrijstelling

Hierin is een tweetal vrijstellingen opgenomen die gelden voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

De eerste biedt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10% van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

De tweede algemene vrijstelling voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen. Ook dit betreft weer een bevoegdheid van het College van burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Algemene wijziging

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- binnen een aantal bestemmingen kan de situering van de bebouwingslijnen worden gewijzigd;
- de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven.

Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksbepaling

In de gebruiksbepaling is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht.

Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Dubbeltelbepaling

Met de dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

De dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 9 Procedureregels bij vrijstelling

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van vrijstelling mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van vrijstelling ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

Artikel 10 Procedureregels bij wijziging

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11 Overgangsbepaling

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

Gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is bepaald dat bestaand strijdig gebruik mag worden gecontinueerd, ook al wijkt dit van de overige bepalingen af. Hierop is echter een uitzondering gemaakt, dat indien reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd.

Bouwwerken

Bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden eveneens gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Artikel 12 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

8 INSpraak EN OVERLEG

8.1 Inspraak

In het kader van de inspraak dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 25 november 2005 gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee inspraakreacties binnengekomen, die hieronder zullen worden behandeld.

Reactie 1

De heer J.W.T. Bax, De Sitterlaan 1, 5505 AA Veldhoven, heeft in brief van 6 december 2005, nr. 05.17320, de volgende reacties gegeven:

1. De woning E (meest oostelijk geplande woning) is te hoog;
2. De privacy wordt aangetast door de mogelijkheid om bijgebouwen op de perceelsgrens te realiseren;
3. Voorkomt de aanwezige milieucontour dat er niet gelijktijdig gebouwd kan worden?
4. paragraaf 4.3. (laatste alinea) van de toelichting is onjuist. Het perceel was voor maar een klein deel bestraat.
5. paragraaf 4.4 (laatste zin eerste alinea) van de toelichting is onjuist. De wegen in de omgeving kennen geen maximale snelheid van 30 km/uur.

Reactie gemeente

1. De nieuwbouw en de woning van de inspreker zijn gelegen aan reguliere woonstraten. In woningtype is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de Neptunus en Saturnus, waarbij de maximale bouwhoogte voor woning E lager is dan de maximale hoogte van de overige woningen om een overgang naar de bungalows aan de De Sitterlaan te realiseren. Omdat we een specifieke dakhelling voorschrijven hebben we een iets ruimere hoogtemaat opgenomen dan in Veldhoven gebruikelijk is bij deze woningtypen. Hierdoor kunnen volwaardige verdiepingshoogtes worden gerealiseerd.
2. Bij alle woningtypen in Veldhoven is normaal gesproken toegestaan dat er bijgebouwen tot op de perceelsgrens worden gerealiseerd. Hiervan wordt slechts op hoeksituaties en bij bijzondere verkavelingen afgeweken. De hier aanwezige situatie kan niet als hoeksituatie worden aangemerkt. Er is geen sprake van aantasting van privacy, onder meer omdat er geen raamopeningen op de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gerealiseerd.
3. Milieucontour is bij nader (specifiek en uitgebreid) onderzoek buiten het plangebied komen te liggen. Alle woningen kunnen gelijktijdig worden gerealiseerd.
4. Dat is juist. De toelichting wordt hierop aangepast.
5. Dat is ook juist. De verblijfsgebieden (die tot gevolg hebben dat er 30 km-zones worden gerealiseerd) zijn nog niet gerealiseerd. De toelichting wordt hier op aangepast.

Reactie 2

De heer J.G.N. Klein, Commandant Brandweer, Kazerne De Run 5610, Postbus 10101, 5500 GA Veldhoven, heeft in brief van 6 december 2005, nr. 05.17262, de volgende reactie gegeven:

Binnen de opgenomen milieucontour mogen geen nieuwe woningen worden opgericht

Reactie gemeente

De milieucontour is bij nader (specifiek en uitgebreid) onderzoek buiten het plangebied komen te liggen.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Gezien de omvang van dit bestemmingsplan is het niet nodig om over dit plan vooroverleg te voeren via de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Dit is ambtelijk afgestemd met de provincie op 27 oktober 2005.

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

Paragraaf I. Inleidende bepalingen..... 2

Artikel 1.	Begripsbepalingen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	11

Paragraaf II. Bestemmingen..... 13

Artikel 3.	Wonen	13
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	23

Paragraaf III. Aanvullende bepalingen 25

Artikel 5.	Algemene Vrijstelling	25
Artikel 6.	Algemene Wijziging	26
Artikel 7.	Algemene gebruiksbeplanning	27
Artikel 8.	Dubbeltelbepaling	27
Artikel 9.	Procedureregels bij vrijstelling	27
Artikel 10.	Procedureregels bij wijziging.....	27
Artikel 11.	Overgangsbepaling	28
Artikel 12.	Titel.....	29

Bijlagen:

1. Tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen;
2. Register afwijkende bouwvoorschriften;
3. Staat van inrichtingen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf.

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus en Saturnus", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;
2. plankaart:
het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de plankaart, met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
4. aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
5. aan huis verbonden beroep:
het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;;
6. achtergevel:
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
7. afhankelijke woonruimte:
een ander gebouw waarin mantelzorg gehuisvest is;

8. Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
9. ander gebouw:
een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw;
10. antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
11. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
12. bebouwingscode:
een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcodes) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcodes het toegestane bebouwingstype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane bebouwingstype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen.
Voor zover uitsluitend de hoofdcodes wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het bebouwingstype in de genoemde variatie bedoeld;
13. bebouwingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze voorschriften.
Voor zover binnen deze voorschriften wordt gesproken van "bebouwingslijnen" worden hieronder zowel begrepen de "bebouwingslijn", de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn" alsmede de "hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn";
14. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
15. begane grondbouwlaag:
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

16. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

17. bestemmingsgrens:

de scheiding die de begrenzing tussen op de plankaart ingetekende bestemmingen vormt dan wel de grens van de bestemming die samenvalt met de plangrens;

18. bestemmingsvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

19. bestemmingsvlakdeel:

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak;

20. bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

21. bijzondere woondoeleinden:

vorm van wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevendenden, voor wie reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn;

22. bouwlaag:

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

23. bouwperceel:

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

24. bouwvlak:

een op de plankaart door bebouwingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;

25. bouwvlakdeel:
een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of deels wordt begrensd door een scheidingslijn maatvoering;
26. bouwwerk:
elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
27. caravan:
een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;
28. carport:
een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;
29. dagopvang:
een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
30. dak:
de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;
31. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
32. gebruiken:
het gebruiken, doen en laten gebruiken;
33. hoofdbewoner:
degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;
34. hoofdgebouw:
een gebouw, exclusief andere gebouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;
35. hoofdvoorgevel:
de voorgevel van een hoofdgebouw die in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn is gelegen;

36. hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:

een als zodanig op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de hoofdvoorgevel moet zijn gekeerd;

37. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

38. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf;

39. kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

40. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

41. kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders; onderscheiden kan worden in:

- kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/ of 's nachts;

42. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

43. maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs,

kinderdagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

44. mantelzorg:

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

45. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

46. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

47. overbouwing

een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door hetzelfde gebouw;

48. peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst:
35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

49. pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

50. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

51. reclame:

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en /of diensten;

52. register afwijkende bouwvoorschriften:
het "Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen", bijlage 2 bij deze voorschriften;
53. scheidingslijn bestemmingsvlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen gedeelten van een bestemmingsvlak, voor zover gelegen binnen de bestemming, waarbinnen verschillende functies dan wel zelfstandige functies of verschillende woningtypen zijn toegestaan;
54. scheidingslijn maatvoering:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarbinnen verschillende maatvoeringen zijn toegestaan;
55. stacaravan:
een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;
56. tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen:
de "Tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen", bijlage 1 bij deze voorschriften;
57. tent:
een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;
58. uitbouw:
een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
59. verblijfsdoeleinden:
gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
60. verdieping(en):
de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;
61. voorgevel:
de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;

62. voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:

de "voorgevelrooilijn", zoals deze is aangegeven op de plankaart, en die tevens functioneert als bebouwingslijn;

63. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

64. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

65. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

66. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:

- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

67. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

68. wooncode:

een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcode) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcode het toegestane woningtype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane woningtype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften wonen.

Voor zover uitsluitend de hoofdcode wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het woningtype in de genoemde variatie bedoeld;

69. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is;

70. zone hoofdgebouwen:

dat deel van het bouwperceel waarbinnen ingevolge deze voorschriften het hoofdgebouw is toegestaan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;
2. afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens;
3. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
4. bebouwde oppervlakte:
de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
5. bebouwingspercentage:
het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voorzover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen mag worden bebouwd;
een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.
6. bouwhoogte van gebouwen:
de bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
7. breedte van bouwpercelen:
de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen,

in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdotsluiting van het perceel gesitueerd is;

8. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

9. dakhelling:

de dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

10. diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

11. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:

de goot- en/of boeihoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven;

12. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil;

13. inhoud van gebouwen:

de inhoud van gebouwen wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

in de jurisprudentie is bepaald dat indien het niveau van de grond aan weerszijden van de erfafscheiding niet gelijk is, de hoogte van de schutting dient te worden gemeten aan de zijde waar het niveau van de grond het hoogst is. Plaatselijke, niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding dienen echter buiten beschouwing te worden gelaten (Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS, 7 juli 1995, gepubliceerd in Bouwrecht 1995, pagina 857

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WONEN

3.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Wonen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven code zijn, al dan niet in combinatie, de volgende woningtypen toegestaan:

Code	Toegestane type woning
A	Vrijstaande woningen

zie de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.1

- b. Voorzover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage 2) een afwijkend gebruik is opgenomen, mag dat gebruik in de daar genoemde omvang worden uitgeoefend c.q. voortgezet.
- c. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
 3. een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf, indien dat laatste wordt toegelaten via vrijstelling als bedoeld in artikel 3.4.6, mogen uitsluitend samen worden uitgeoefend, indien voor beide samen maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt;
 4. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals deze voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
 5. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;

dit kan via een parkeerbalans worden aangetoond, waarbij de kencijfers uit de CROW-publicatie "Parceerkencijfers-basis voor parkeernormering" van juni 2003 als uitgangspunt moeten worden gehanteerd

6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van extra parkeergelegenheid;
 7. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
 8. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
 9. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 10. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden beroep.
- d. Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:
- indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 meter bedraagt; of
 - indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning (met name bij aaneengebouwde woningen) en de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir.
- Een en ander mits:
- a. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
 - b. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 - c. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
 - d. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.

3.3. Bouwen

3.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1. zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan alsmede nutsvoorzieningen.

3.3.2. Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. In afwijking van het bepaalde in 3.3.1 is het bouwen van gebouwen niet toegestaan voor zover de gronden zijn gelegen

binnen de op de kaart aangegeven hindercirkel plaatsgebonden risico;

- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, behoudens het bepaalde in artikel 3.3.4 onder f en g;
- c. de oppervlakte aan gebouwen mag het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) of zoals aangegeven op de plankaart, niet overschrijden;
- d. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

3.3.3. Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen c.q. het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) opgenomen voorschriften, tenzij in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage 2) een geheel of gedeeltelijk afwijkende maatvoering is opgenomen; in dat geval geldt die afwijkende maatvoering;
- b. Voor zover ingevolge de bepalingen van dit plan op een bouwperceel variaties binnen een woningtype zijn toegestaan, dient in één van deze te worden gebouwd, waarbij de bijbehorende voorschriften van toepassing zijn;
- c. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van gronden van de zone hoofdgebouwen;
- d. binnen een bestemmingsvlak mag het aantal bouwpercelen voor woningen niet meer bedragen dan door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven;
- e. per bouwperceel mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- f. het hoofdgebouw dient met de hoofdvoorgevel in of evenwijdig aan en achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand van deze gevel tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn maximaal 2 m mag bedragen;
- g. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of achterperceelsgrens reeds minder bedraagt dan ingevolge de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) is voorgeschreven, dan mag deze kleinere afstand in de bestaande omvang gehandhaafd worden en niet verkleind worden.

3.3.4. Andere gebouwen bij woningen met de code A

Voor het bouwen van andere gebouwen bij woningen met de code A gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage 2) een geheel of gedeeltelijke afwijkende maatvoering is opgenomen, geldt in dat geval die afwijkende maatvoering;
- b. de oppervlakte aan andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m² bedragen; bovendien geldt voor andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen, dat deze niet worden meegeteld tot maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
Voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- c. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

Afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan:	Code/woningtype
	A
Minimaal:	10 m
bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:	4 m

Voor zover de bestaande afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, minder bedraagt dan de in de bovenstaande tabel genoemde afstanden, dan geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat;

- d. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;
- e. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 20° bedragen;
- f. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, een aangebouwd ander gebouw aan de hoofdvoorgevelzijde van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de breedte van het ander gebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van het ander gebouw mag niet meer dan 3,6 m bedragen;

indien een grotere oppervlakte aan andere gebouwen is toegestaan is deze opgenomen in het "register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen"

zie de vrijstelling in artikel 3.4.1

3. de diepte van het ander gebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen, mits de diepte van de tuin, gelegen vóór het aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aangebouwde ander gebouw, als gevolg daarvan niet minder dan 2 m zal bedragen. Voor zover de bestaande diepte van het ander gebouw meer bedraagt dan 1,5 m, geldt deze bestaande diepte als maximum.
- g. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, de bouw van één carport toegestaan, met inachtneming van de volgende voorschriften:
 1. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 m en niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat een bouwhoogte van maximaal 4,5 m is toegestaan voor carports op een afstand van ten minste 2 m achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
 3. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen; deze maat wordt niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in artikel 3.3.4 onder b;
 4. de lengte en breedte van de carport mogen niet minder dan 4 m, respectievelijk 2,5 m bedragen;
 5. het in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) opgenomen bebouwingspercentage mag door de bouw van de carport niet overschreden worden;
 6. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 m vóór de aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, tot 1 m achter de van de weg afgekeerde gevel van de woning;
Voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
 7. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning, en wel 2 meter achter de hoofdvoorgevel;
 8. er mag maximaal één carport per woning worden opgericht.

3.3.5. Nutsvoorzieningen

Van gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, mag de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

zie de vrijstelling in artikel 3.4.2

zie de vrijstelling in artikel 3.4.3

3.3.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.3.7

3.3.7. Schotelantennes

zie de vrijstelling in artikel 3.4.4

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

3.4. Vrijstelling

3.4.1. Afstand andere gebouwen achter hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw bij woningtype A.

deze vrijstelling ziet met name op situaties, waarbij de openheid niet wordt aangetast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.4 onder c teneinde bij woningtype A de afstand van het ander gebouw achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te verkleinen tot minimaal 4 m, mits het open karakter ter plaatse niet wordt aangetast.

3.4.2. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.5 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4.3. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.6 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4.4. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.7 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;

- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.4.5. Aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 onder c sub 2 voor de vergroting van het toegestane vloeroppervlak voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 75 m². Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien ter plaatse niet tegelijkertijd een aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend;
- b. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht genomen te worden:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

3.4.6. Aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 juncto 7.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf en een krachtens het bepaalde in artikel 3.2 onder c toegestaan aan huis verbonden beroep samen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 40 m² mag worden gebruikt voor de kinderopvang; voorts mogen per woning (en de andere gebouwen) maximaal 9 kinderen worden opgevangen;

- d. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals die voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en van buitenspeelruimte ten behoeve van kinderopvang;
- g. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
- h. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht te worden genomen:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- i. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten. Dit betekent onder andere het volgende:
 - (1) geen vrijstelling wordt verleend voor activiteiten die vergunning- of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
 - (2) vrijstelling kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie 2 van de staat van inrichtingen (bijlage), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang;
- j. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf.

3.5. Wijziging

3.5.1. Wijzigen naar ander woningtype

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het woningtype om te zetten in een ander woningtype, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de voorschriften van Artikel 3 blijven van toepassing.

3.6. Strijdig gebruik

3.6.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 7 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Wonen" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen;
- c. standplaats voor onderkomens.

In afwijking van het bepaalde onder c. wordt niet als strijdig gebruik beschouwd het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor 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.

3.6.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.6.1 onder b en toestaan dat een ander gebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

ARTIKEL 4. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Wegen mogen uit niet meer dan 2 rijstroken bestaan.
- b. De breedte van een rijstrook mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.3. Bouwen

4.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

4.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 3,5 m².

zie de vrijstelling in artikel 4.4.1

4.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Antenne-installaties	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.4. Vrijstelling

4.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

4.4.2. Grotere maatvoering antenne-installaties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.3 voor het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 5. ALGEMENE VRIJSTELLING

5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij reeds eerder op grond van dit voorschrift voor de betrokken gronden een vrijstelling is verleend, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 6. ALGEMENE WIJZIGING

6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, op gronden met de bestemming:

- "Wonen" (Artikel 3);

het beloop van de op de plankaart aangeduide bebouwingslijnen te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 7. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

- 7.1.** Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming(en).
- 7.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 7.1 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 7.3.** Overtreding van het bepaalde in artikel 7.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 8. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 9. PROCEDUREREGELS BIJ VRIJSTELLING

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een voornemen van burgemeester en wethouders strekkende tot vrijstelling van het plan ligt vier weken in het gemeentehuis ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt te voren bekend gemaakt in één of meer dag-, week- of andere nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende de onder a genoemde termijn hun zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling.

ARTIKEL 10. PROCEDUREREGELS BIJ WIJZIGING

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd, dient bij de voorbereiding

van het besluit tot wijziging de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

ARTIKEL 11. OVERGANGSBEPALING

11.1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

11.2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

ARTIKEL 12. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:
bestemmingsplan "Zonderwijk, herziening woningen aan Neptunus
en Saturnus".

16 februari 2006

Bijlage 1:

Tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen

BIJLAGE 1: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR WONEN: WONINGEN

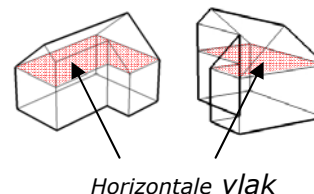
Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	type woning	bebouwings percentage	breedte in meters		Diepte maximaal in meters	Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	goot- en/of boeihoogte in meters			afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters	Afstand tot achterperceelsgrens minimaal in meters
										voor- en zijgevels		achtergevel		
			min	max		min. 20°	max. 20°	max. 60°		minimaal	maximaal	maximaal		
A2I	vrijstaand	50	7	20	15	-	X	-	6	4,5	6	6	aan beide zijden 3 m	7
A1II	vrijstaand	50	7	20	17	-	X	-	6	4,5	6	6	aan beide zijden 3 m	5
A2II	vrijstaand	50	7	20	15	-	X	-	9	5,5	9	9	aan beide zijden 3 m	7

Verklaring

II = woning met afdekking, waarbij de oppervlakte van de bovenste laag niet meer mag bedragen dan de helft van de bebouwde oppervlakte van de direct daaronder gelegen bouwlaag, met uitzondering van die bouwdelen die worden aangemerkt als ander gebouw; afdekking van deze bovenste laag bedraagt 0° tot 20°

- De goothoogte aan de voor- en zijgevels wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien per gevel tenminste $\frac{3}{4}$ daaraan voldoet; $\frac{1}{4}$ mag meer bedragen dan de als maximum voorgeschreven hoogte, mits die goothoogte niet meer bedraagt dan het maximum dat is voorgeschreven voor de achtergevel.
- De voorgeschreven dakhelling tussen 20° en 60° wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien $\frac{3}{4}$ van het door het dak af te dekken deel* van het betreffende gebouw daaraan voldoet; van ten hoogste $\frac{1}{4}$ hiervan mag de dakhelling 0° - 20° bedragen.

(* het door het dak af te dekken deel van het betreffende gebouw wordt bepaald door het buitenwerks gemeten horizontale (al dan niet denkbeeldige) vlak dat door dit dak wordt afgedekt)



Bijlage 2:

Register afwijkende bouwvoorschriften

BIJLAGE 2: REGISTER AFWIJKENDE BOUWVOORSCHRIFTEN EN GEBRUIKSVORMEN

Straatnaam	Hs.nr.	code	Afwijking c.q. aanvulling
Neptunus	6 en 8	A2I/A2II	A2I: – goothoogte maximaal 8 meter; – maximale hoogte 8 meter; – dakhelling minimaal 10 graden; – dakhelling geldt alleen voor de bovenste bouwlaag. A2II: – goothoogte maximaal 10 meter; – maximale hoogte 10 meter; – maximale diepte derde laag: 10 meter; – opbouw gelegen in de voorgevel of maximaal 1,5 meter daarachter; – dakhelling minimaal 10 graden; – dakhelling geldt alleen voor de bovenste bouwlaag.
Saturnus	5 en 7		
Saturnus	9	A1II/A2I	A1II: – goothoogte minimaal 4,5 en maximaal 8 meter; – maximale hoogte 8 meter; – maximale diepte tweede laag: 12 meter; – opbouw gelegen in de voorgevel of maximaal 1,5 meter daarachter; – dakhelling minimaal 10 graden; – dakhelling geldt alleen voor de bovenste bouwlaag. A2I: – goothoogte minimaal 4,5 en maximaal 8 meter; – maximale hoogte 8 meter; – dakhelling minimaal 10 graden; – dakhelling geldt alleen voor de bovenste bouwlaag.

Bijlage 3:

Staat van inrichtingen ten behoeve van
aan huis verbonden bedrijf

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
0112	0	Tuinbouw:		
0112	1	- bedrijfsgebouwen	30	2
0112	2	- kassen zonder verwarming	30	2
0112	3	- kassen met gasverwarming	30	2
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	2
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	2
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:		
0125	5	- bijen	30	2
0125	6	- overige dieren	30	2
0141.1		hoveniersbedrijven	10	1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B1	- < 10 MVA	30	2
40	C0	Gasdistributiebedrijven:		
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	30	2
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	D2	- blokverwarming	30	2
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	B	Autobeklederijen	10	1
5020.5		Autowasserijen	30	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
505	0	Benzineservisestations:		
505	2	- zonder LPG	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	2
5122		Grth in bloemen en planten	30	2
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	30	2
5134		Grth in dranken	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	30	2

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
5162		Grth in machines en apparaten	30	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	30	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	10	1
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	30	2
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	30	2
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	30	2
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	10	1
5249		Detailhandel in vuurwerk	10	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken	30	2
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	30	2
5551		Kantines	30	2
5552		Cateringbedrijven	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633		Reisorganisaties	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	30	2
80	-	ONDERWIJS		
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8511		Ziekenhuizen	30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	1
853		Verpleeghuizen	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	30	2
91	-	DIVERSE ORGANISATIES		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
9131		Kerkgebouwen e.d.	30	2
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9213		Bioscopen	30	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1		Dansscholen	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
9261.2	B	Bowlingcentra	30	2
9261.2	H	Golfbanen	10	1

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
9261.2	I	Kunstsibanen	30	2
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	10	1
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	30	2
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	30	2
9271		Casino's	30	2
9272.1		Amusementshallen	30	2
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303	0	Begraafenisondernemingen:		
9303	1	- uitvaartcentra	10	1
9303	2	- begraafplaatsen	10	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1