

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening Taaghof"

VH 4007

20 juni 2006

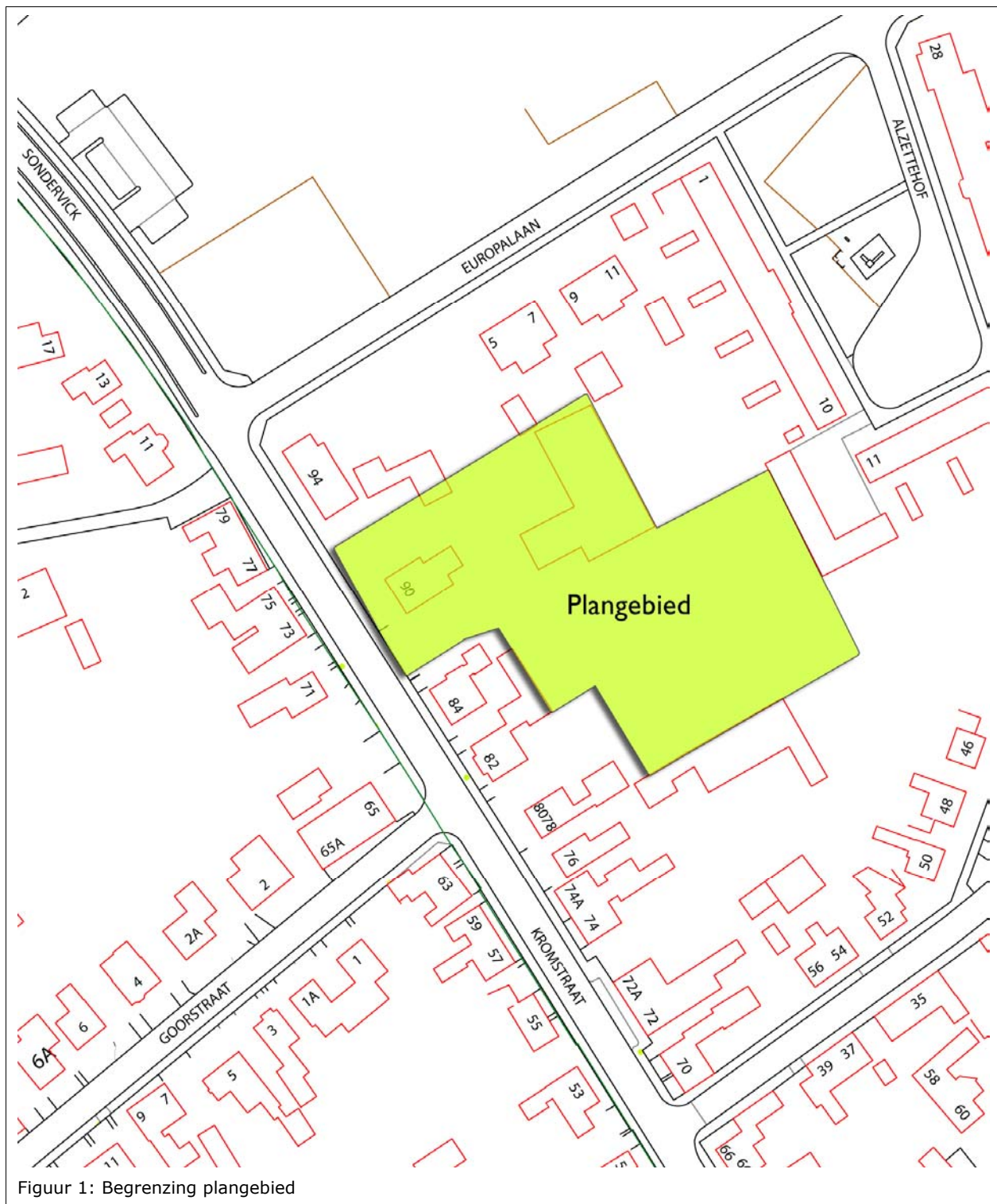
TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Veldhoven-Dorp, herziening Taaghof" in de gemeente Veldhoven

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
2	BELEIDSKADERS	4
3	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Beoogde situatie	7
4	MILIEUASPECTEN	10
4.1	Bodem	10
4.2	Waterhuishouding	10
4.3	Geluidhinder	12
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Geur en externe veiligheid	12
4.6	Flora en fauna	13
5	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE	14
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
7	JURIDISCHE VORMGEVING	16
7.1	Plankaart	16
7.2	Voorschriften	17
8	INSPRAAK EN OVERLEG	24
8.1	Inpraak	24
8.2	Overleg	26



Figuur 1: Begrenzing plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven is voornemens om de ontwikkeling van tien woningen mogelijk te maken op een inbreidingslocatie in de nabijheid van de Kromstraat, Taaghof genaamd. Voor deze locatie zijn in de gemeentelijke woningbouwplanning tien woningen opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan "Nieuwstraat-Goorstraat-Kromstraat" 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 "Veldhoven-Dorp, herziening Taaghof" voorziet in een juridisch-planologisch kader dat de nieuwbouw van de woningen aan de Taaghof 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 Taaghof ligt in het zuidwesten van Veldhoven, in de wijk Veldhoven-Dorp. De ligging en grens van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied is een achterterrein aan het historische dorpslint de Kromstraat. Het perceel wordt dan ook begrensd door de (achtertuinten van) woningen aan de Kromstraat en de Europalaan, aan de oostzijde grenst het aan een rij garageboxen in de Alzettehof. Ten zuiden van het perceel ligt een bouwbedrijf. Het winkelgebied Kromstraat ligt op een paar honderd meter afstand.

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 Taaghof tien woningen opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

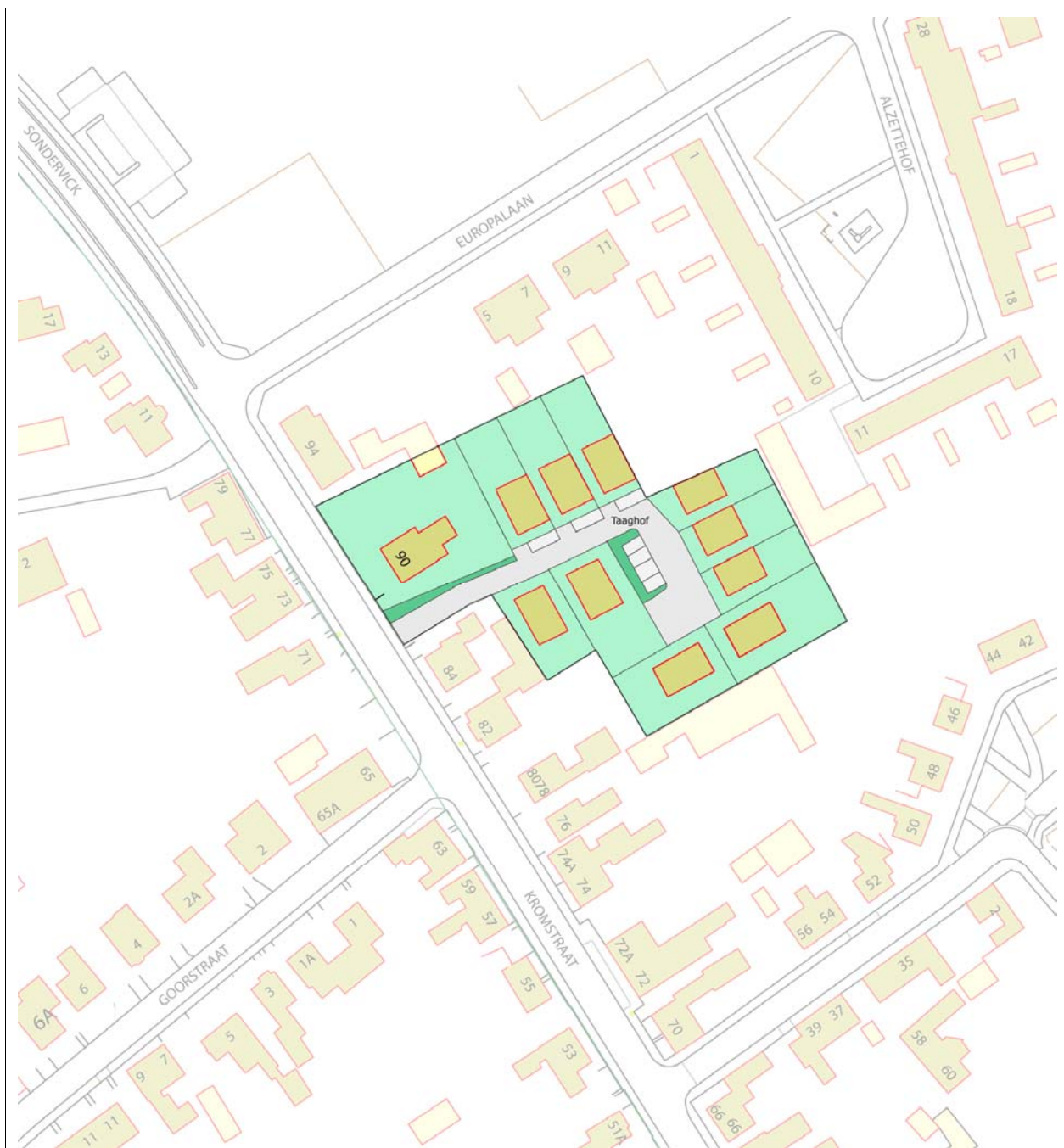
Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Nieuwstraat-Goorstraat-Kromstraat" dat door vaststelling van onderhavige herziening rechtskracht verliest ter plaatse van het plangebied. In dit vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor het betreffende perceel "Wonen - E2HO". Ter plaatse van het plangebied geldt de aanduiding tuin en erven, waarop enkel achterbebouwing is toegestaan.

Afweging

De beoogde tien woningen kunnen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Veldhoven worden gerealiseerd. Strijdig is hierbij echter niet de functie, die immers binnen de bestemming Wonen is beschreven. Het bestemmingsplan voorziet echter niet in de bouw van nieuwe woningen, aangezien ter plaatse van het plangebied geen bebouwingsvlak is aangegeven waarbinnen woningen zijn toegestaan. Toch acht het gemeentebestuur van Veldhoven het wenselijk om de inbreidingslocatie Taaghof 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 2: Beoogde situatie

3 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel grotendeels in gebruik als achterterrein/achtertuintuin bij enkele woningen aan de Kromstraat. De directe omgeving van het perceel bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande grondgebonden woningen. Op het achterterrein was voorheen een bedrijf gevestigd. Na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie, is deze locatie beschikbaar gekomen voor een nieuwe invulling.

De Kromstraat, later overgaand in de Sondervick, is één van de belangrijkste historische dorpslinten van Veldhoven-Dorp. Het lint markeert aan de westzijde van Veldhoven de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Langs de Kromstraat is afwisselende bebouwing aanwezig, grotendeels bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Langs de Kromstraat is ook een winkelcentrum aanwezig, het plangebied ligt daar op een paar honderd meter vanaf.

3.2 Beoogde situatie

Gezien de karakteristiek van de percelen en woningen in de directe omgeving van het plangebied, wordt een invulling van de vrijkomende kavel met 10 woningen passend en wenselijk geacht. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van zes geschakelde en vier vrijstaande woningen. Het ligt voor de hand om deze woningen uit te voeren in één bouwlaag met kap, vergelijkbaar met de woningen in de directe omgeving. De woningen zullen worden gekenmerkt door een traditionele vormgeving en materiaalgebruik, voor een goede aansluiting met de omgeving.

De tien kavels zullen worden ontsloten door middel van een doodlopende straat, met een ruime keerlus. Zo ontstaat een woonhof, met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.

Beeldkwaliteit

De Taaghof wordt ontsloten via de Kromstraat, een oud dorpslint. In de directe omgeving ligt het centrum van Veldhoven-dorp. De openbare ruimte in de hof wordt vanwege het kleinschalige, besloten karakter informeel ingericht, zonder stoepen. De architectuur van de woningen kan worden gekarakteriseerd als traditioneel met een modern sausje. De kopgevels zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Zijgevels die aan de openbare ruimte gelegen zijn, dienen het uiterlijk te hebben van een voorgevel.

De woningen aan de Taaghof hebben een traditionele opbouw in één laag met een kap. Het zadeldak is ingeklemd tussen twee kopgevels. De nokrichting is haaks op de straat (met uitzondering van de twee eindpercelen). De daken worden bekleed met antracietkleurige keramische daken. De kopgevels worden afgedekt met natuursteen. De goten liggen binnen het gevelvlak.



Referentiebeelden



Afbeeldingen zorgvuldige detaillering

De gevels worden opgetrokken uit een rode handvorm baksteen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van ambachtelijke baksteendetailleringen zoals rollagen, vooruitstekende of terugliggende lagen en schuine strekken aan de dakrand. De voegen zijn donkergrijs en liggen enigszins terug ten opzichte van de stenen.

De verhouding van raamvlakken en uitstekende geveldelen draagt bij aan een verticale geleding van de (kop)gevels. De vaste delen van de houten kozijnen worden witgeschilderd, de draaiende delen donkerblauw. De Overige accenten dienen aan te sluiten bij bovengenoemd kleurenschema: antraciet, wit, donkerblauw.

Een zorgvuldige vormgeving van de bijgebouwen en eventuele carports is noodzakelijk voor de gewenste uitstraling van de woningen. Hetzelfde geldt voor erkers, serres, balkons, dakkapellen etc. Dat betekent dat er veel aandacht moet worden besteed aan de detaillering van onder andere de gevel, de kozijnen en de daklijsten.

Erfafscheidingen

Om versnippering te voorkomen is het van belang dat alle woningen rond de hof van eenzelfde erfafscheiding aan het openbaar gebied worden voorzien. Denk hierbij aan een stenen muurtje van beperkte hoogte of het aanplanten van een haag in de voortuin. Bij projectmatige ontwikkeling dient de ontwikkelaar/ architect hier in het plan aan te voldoen.

Parkeren

Het CROW hanteert voor woningen met een garage en een eigen oprit (van meer dan 5 meter) het parkeerkencijfer van 0,5 tot 0,7. Voor 10 woningen dienen derhalve 5 tot 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. Gezien het besloten karakter van het hofje en de beschikbare ruimte, is in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de realisatie van het maximale aantal van 7 openbare parkeerplaatsen.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Ter plaatse van het voorliggende plangebied wordt derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd.

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) 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 20,10 +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 met name 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

- a) Omdat dit bestemmingsplan een herziening in een bestaande wijk betreft kunnen overeenstemming en knelpunten pas in een later stadium worden ingevuld. In geval van nieuwe ontwikkelingen en/of een vernieuwd rioleringsstelsel dient men de mogelijkheden van het afkoppelen te onderzoeken en te benutten rekeninghoudend met de standaard van de trits. In samenhang met de integrale zonering als intermediair grondwatergebied.
- b) De riolering dient gescheiden te worden aangelegd, waarbij het relatief schone hemelwater binnen het plangebied moet worden afgekoppeld, cq vertraagd afgevoerd. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het materiaalgebruik van de woningen.

Afspraken met de waterbeheerder

In het reguliere overleg watertoets op 4 mei 2004 met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen.

4.3 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wet Geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Kromstraat. De te bouwen woningen zijn gesitueerd buiten de 50 dB(A)-contour van deze weg, en worden bovendien afgeschermd door de bestaande bebouwing langs de Kromstraat. De voorkeursgrenswaarde wordt dus niet overschreden.

Industrielawaai

Tegen de zuidzijde van het plangebied is op Meester Rijkenstraat 52 een machinaal timmerbedrijf annex bouwmaterialenhandel gevestigd. Uit een akoestisch onderzoek van 29 augustus 1995 blijkt dat ter plaatse van de beoogde woningen aan de Taaghof wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer. Het onderzoek is nog steeds voldoende representatief.

4.4 Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit van 11 juni 2001 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 2003" 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. De oorzaak hiervan is gelegen in de hoge achtergrondconcentratie.

4.5 Geur en externe veiligheid

Er zijn geen bronnen (industrie of verkeer) in de directe omgeving van de beoogde woningen die tot geuroverlast of een verhoogd risico als gevolg van opslag, de verwerking of het vervoer van gevaarlijke stoffen leiden.

4.6 Flora en fauna

Om de gewenste nieuwe situatie, met tien nieuwe woningen, te verkrijgen zullen de bestaande gebouwen worden gesloopt en zal er nieuwbouw plaatsvinden. Deze werkzaamheden zijn gebonden aan de bepalingen van de Flora- en faunawet, omdat zij mogelijk schade aan beschermde soorten tot gevolg zouden kunnen hebben.

In dit kader is een flora- en faunaonderzoek verricht. Er is op deze wijze vooraf een inschatting gemaakt van de effecten die een ruimtelijke ingreep op de actuele natuurwaarden zal hebben. En andersom: welke effecten de aanwezige natuurwaarden hebben op de planvorming en de realisatie.

Uit dit flora- en faunaonderzoek komen de volgende conclusies/adviezen naar voren:

Met betrekking tot de projectplanning:

- De planning ondervindt geen belemmeringen door planologische bescherming (bijvoorbeeld door de ligging in de Ecologische Hoofdstructuur of in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied).
- Er is geen vervolgonderzoek, in het kader van een ontheffingsaanvraag op de Flora- en faunawet, naar het voorkomen van beschermde soorten nodig. In het gebied zijn geen vaste verblijfslocaties van beschermde soorten aangetroffen. Deze worden hier ook niet verwacht, m.u.v. de algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, spitsmuizen, bruine kikker, groene kikker en gewone pad. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soort (AMvB artikel 75, lijst 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.
- In het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat het plangebied in gebruik is als vaste verblijfslocatie voor vleermuizen. Kraamkamers of overwinteringslocaties worden hier niet verwacht door het ontbreken van geschikte structuren in het gebied. Woonwijken met achtertuinen zijn wel vaak in gebruik als foerageergebied voor algemene soorten zoals dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Deze dieren zijn cultuurvolgers en vaak te vinden in de stedelijke omgeving.

Met betrekking tot de werkzaamheden:

- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de grond- en kapwerkzaamheden in het najaar (tussen juli en maart) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleent.
- Ter voorkoming van kolonisatie van braakliggende bouwterreinen door de rugstreeppad wordt aangeraden om geen pas gegraven open wateren of poelen te maken in de voortplantingsperiode (april tot en met juni) van de rugstreeppad.

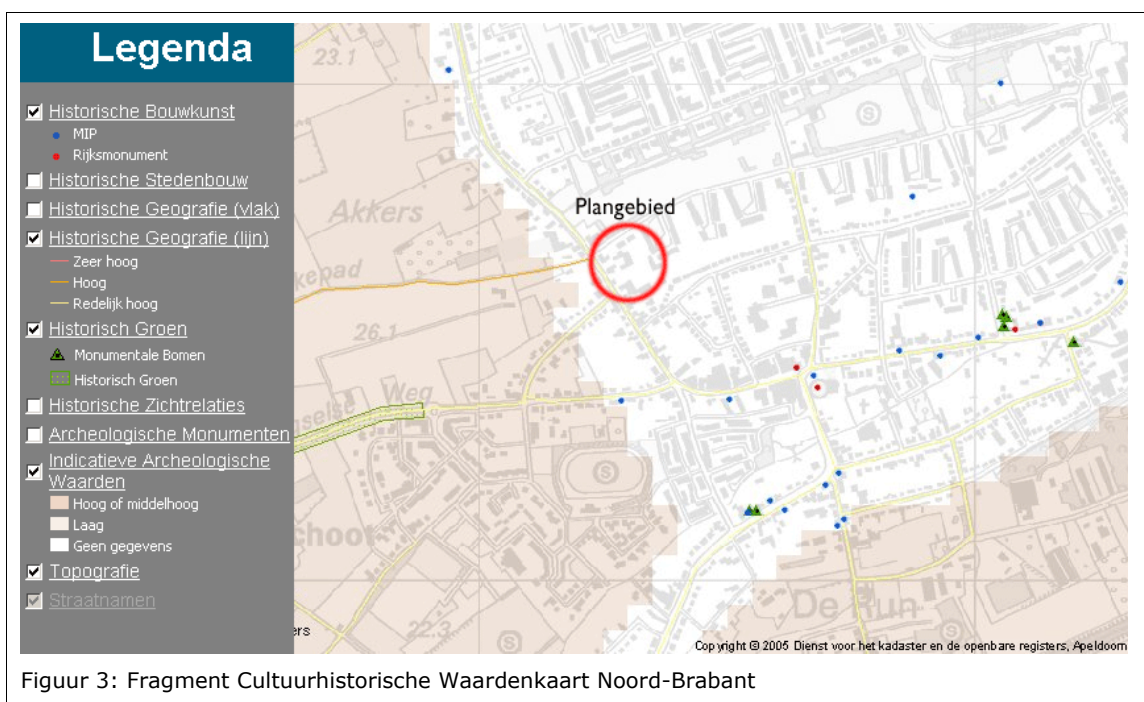
Met betrekking tot de kansen:

- Waar het in nieuwe woongebieden vaak aan ontbreekt zijn locaties voor kraamkamers of winterverblijven voor vleermuizen. Met koloniekasten of ingemetselde vleermuiskasten kan het plangebied voor vleermuizen interessant worden gemaakt. De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dragen zo bij aan de verhoging van de natuurwaarden.

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.



Figuur 3: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

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 of middelhoge trefkans op archeologische waarden. Het plangebied zelf is echter aangegeven als gebied met lage indicatieve waarde. Wel ligt het plangebied vlak langs een lijn met redelijk hoge historische geografie (de Kromstraat), 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.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de Taaghof 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 ondergrondgegevens 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;

Aanduiding andere gebouwen toegestaan

de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze wordt opgenomen voor andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) welke niet vallen binnen de reguliere regeling voor hoofd- en andere gebouwen; dus de toegestane afwijkingen. Voor zover een bebouwingspercentage in de voorschriften is opgenomen, geldt dit niet voor de andere gebouwen die in deze vlakken worden opgenomen;

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 2). De tabel bevat twee bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdingeling wordt gemaakt in:

- vrijstaande woningen;
- geschakelde woningen;

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:

1. Buiten de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen), maar binnen het overige gebied binnen de bebouwingslijnen mogen andere gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m².
2. Binnen de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen) geldt dat, naast en in aanvulling op het bovenstaande, aangebouwde andere gebouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze aangebouwde andere gebouwen dienen achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden opgericht; 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.
3. In afwijking van dit uitgangspunt geldt 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 uitsluitsel.

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 de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling. Volgens de plan-definitie 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 aan het bepaalde in de Woningwet 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.

Kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

Huisvesting mantelzorg

Ten behoeve van de huisvesting van hulpbehoevenden is bewoning in het kader van mantelzorg in afhankelijke woonruimte toegestaan.

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;
- antenne-installaties worden gerealiseerd met een hogere maatvoering dan zoals aangegeven in de betreffende tabel, tot een maximale hoogte van 40 meter;
- 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. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven uiteraard 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). Enkele bedrijven waarvan op voorhand vaststaat dat deze niet thuishoren als bedrijfsmatige activiteit bij een woning (agrarische bedrijven, benzinestations, bowlingcentra, zelfstandige detailhandel, kappers) zijn hieruit weggelaten.

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 alle 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. 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 wijzigingsmogelijkheid 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 afwijking 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 draagt (overeenkomstig NEN 2580).

Wijziging

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

gen 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.

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). 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.

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 vrijstelling opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

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 Wed.

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 vervolgtraject 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 vervolgtraject 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

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening 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 24 juni 2005 gedurende twee weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen.

Op het plan zijn in deze periode drie inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties worden hieronder behandeld.

Reactie 1

De heer H. Riemersma, Europalaan 9, 5504 GD Veldhoven, heeft in brief van 4 juli 2005, nr. 05.08782, de volgende reacties gegeven:

1. er zou een toezegging zijn gedaan door ambtelijke medewerker om een extra woning op achterterrein perceel Europalaan 9 mogelijk te maken. Het plan voorziet hier echter niet in.
2. De geplande huizen zijn tegen zijn perceel gepland. Deze woningen op de andere perceelsgrens realiseren zou beter zijn.
3. De hoogte van de woningen past niet in het beeld van het "hofje". Bungalows zou beter zijn. Ook de afsluiting van het "hofje" met een hek zou goed zijn.
4. Door de sloop van de bedrijfsloods zal de tuinafscheiding worden weggehaald, waardoor privacy en woongenot wordt aangetast. Daarom kan een muur van 2,70 hierbij helpen.

Antwoord gemeente:

1. Er is bij de start van het maken van een stedenbouwkundig plan in 1998 door de gemeente met de heer Riemersma gesproken over de eventuele mogelijkheid een woning in de achtertuin van Europalaan 9 te realiseren. De inspreker heeft op dat moment aangegeven erover na te denken, maar was niet bij voorbaat geïnteresseerd. Afsproken is dat de gemeente contact opneemt op het moment dat er verdere ontwikkelingen duidelijk zijn.

Het college heeft medio 2004 een stedenbouwkundig plan geaccordeerd dat de basis heeft gevormd voor het voorliggende bestemmingsplan. De stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan is bepaald vanuit de omgeving (ruime kavels met vrijstaande of vrijstaand-geschakelde woningen). In combinatie met in 2005 gewijzigde parkeernormen in de gemeente is de woning op het perceel van de inspreker komen te vervallen. Hierover is de inspreker reeds medio 2004 geïnformeerd. Daarbij is gewezen op de mogelijkheid om t.z.t. bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan.

2. De huidige ligging is echter beter voor de bezonning van de tuinen en van de ramen van de nieuwe woningen. Perceel Europalaan houdt genoeg ruimte in de tuin over, gezien de grootte diepte van dit perceel. Tevens zorgt deze manier van bouwen dat er geen zijramen in woning kunnen komen, aangezien woningen op perceelsgrens staan. Er vindt dan ook geen onevenredig nadeel plaats ten aanzien van de heer

Riemersma, aangezien de woningen voldoende afstand bewaren tot zijn woning. Mochten de woningen verplaatst worden (naar de andere perceelsgrens) dan zal wellicht een extra raam aan de zijde van tuin Europalaan 9 komen. Indien tuin wordt beschadigd kan dit worden verhaald bij bouwer, tevens moet Riemersma toestemming geven voor het gebruik maken van zijn perceel voor bouw materiaal/-verkeer.

3. Woningen van 1 laag met een kap passen goed bij de kleinschalige omgeving (het hofje). Ook wijken de woningen niet af van de woningen in de directe omgeving, maar sluiten daar juist mooi op aan. Het hofje wordt openbaar gebied, dat niet moet worden afgesloten.
4. In de bebouwde kom geldt een maximale maat voor erfafscheidingen (in achtertuinen) van 2 m. Dit zorgt enerzijds voor voldoende privacy en anderzijds voor voldoende stedenbouwkundige kwaliteit (enige vorm van "openheid"). Daarom wordt hier ook geen hogere maat toegestaan.

Reactie 2

De heer/mevrouw J.M.G.M. van Beek, Meester Rijkenstraat 46, 5504 BJ Veldhoven, R.R. Robbé, Meester Rijkenstraat 48, 5504 BJ Veldhoven, V.E.H. v.d. Looy, Meester Rijkenstraat 46, 5504 BJ Veldhoven hebben bij brief van 30 juni 2005, nr. 05.08753, bezwaar gemaakt tegen het slopen/inkorten van de muur tussen het terrein, waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld, en de daarvan ten zuiden gelegen percelen. De redenen zijn: behoud privacy, veiligheidsredenen, aanwezigheid vleermuizen in de muur, de karakteristieke waarde van de huidige en het besparen van kosten voor gemeente.

Antwoord gemeente:

Een deel van de muur is te hoog om als erfafscheiding te dienen. Daardoor ontstaat een ingesloten gevoel voor de te ontwikkelen locatie. De muur wordt dus verlaagd, maar blijft hoger dan 2 meter, waardoor de karakteristiek van de muur behouden blijft. Daarnaast staan er nog gebouwen tegen deze muur, waardoor deze niet gesloopt kan worden en niet te laag kan worden uitgevoerd. Om dus de kwaliteit van omgeving te behouden is er toch voor gekozen kosten te maken. Hiermee blijft dus de privacy gewaarborgd en zal de veiligheid niet in het geding komen. Ten slotte is een flora- en faunaonderzoek verricht, waaruit het volgende naar voren is gekomen:

In het plangebied zijn geen aanwijzingen aangetroffen waaruit blijkt dat het plangebied in gebruik is als vaste verblijfslocatie voor vleermuizen. Kraamkamers of overwinteringslocaties worden hier niet verwacht door het ontbreken van geschikte structuren in het gebied. Woonwijken met achtertuinen zijn wel vaak in gebruik als fourageergebied voor algemene soorten zoals dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Deze dieren zijn cultuurvolgers en vaak te vinden in de stedelijke omgeving.

Reactie 3

De heer P. Fleskens, Kromstraat 73, 5504 BB Veldhoven, heeft bij brief van 6 juli 2005, nr. 05.09001, de volgende reacties gegeven:

1. Er zijn te veel in-/opritten die aansluiten op de Kromstraat/Sondervick. De heer Fleskens vraagt zich af waarom de ontsluiting van Taaghof hierop ook plaatsvindt.
2. De heer Fleskens verwacht dat er koplampen van auto's van bewoners Taaghof bij hem naar binnen schijnen. Daarbij zal een vermoedelijke drempel zorgen voor extra overlast.

Antwoord gemeente:

1. De Sondervick is door zijn omvang en inrichting geschikt voor meerdere aansluitingen. Dat betekent dat de extra aansluiting voor de locatie Taaghof geen problemen hoeft op te leveren voor de verkeerssituatie. De verkeersontsluiting is dus verkeerskundig onderzocht en goed bevonden.
2. Er zal geen drempel worden aangelegd bij de ontsluitingsweg van Taaghof, waardoor de aangegeven overlast niet zal plaatsvinden.

8.2 Overleg

Gezien de omvang van het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om over dit plan vooroverleg te voeren via de Provinciale Planologische Commissie (PPC). Dit is ambtelijk afgestemd met de provincie Noord-Brabant op 27 oktober 2005.

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

Paragraaf I. Inleidende bepalingen..... 2

Artikel 1.	Begripsbepalingen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	12

Paragraaf II. Bestemmingen..... 14

Artikel 3.	Wonen	14
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	25

Paragraaf III. Aanvullende bepalingen 28

Artikel 5.	Algemene Vrijstelling	28
Artikel 6.	Algemene Wijziging	29
Artikel 7.	Algemene gebruiksbeplanning	30
Artikel 8.	Dubbeltelbepaling	30
Artikel 9.	Procedureregels bij vrijstelling	30
Artikel 10.	Procedureregels bij wijziging.....	30
Artikel 11.	Overgangsbepaling	31
Artikel 12.	Titel.....	32

Bijlagen:

1. Tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen;
2. Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen;
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 "Veldhoven-Dorp, herziening Taaghof",
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. archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
12. architectonische waarde:
de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
13. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
14. bebouwingscode:
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 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 hoofdcode 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;
15. 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";

16. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

17. begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

18. 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;

19. 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;

20. bestemmingsvlak:

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

21. bestemmingsvlakdeel:

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

22. 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;

23. bijzondere woondoeleinden:

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

24. 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;

25. bouwperceel:

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

26. bouwvlak:

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

27. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of deels wordt begrensd door een scheidingslijn maatvoering;

28. 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;

29. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

30. 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;

31. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

32. dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;

33. dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

34. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

35. eindwoning:

de eerste en de laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen; de eindwoningen van een blok van aaneenbebouwde woningen worden ook als "aaneengebouwde woning" beschouwd;

36. gebouw:

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

37. gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

38. hoeksituatie:

de omstandigheid dat het bouwperceel met een zijdelingse perceelsgrens, dat wil zeggen de perceelsgrens die evenwijdig loopt aan de zijgevel, grenst aan het openbaar gebied;

39. 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;

40. hoofdgebouw:

een gebouw, exclusief andere gebouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

41. hoofdvoorgevel:

de voorgevel van een hoofdgebouw die in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn is gelegen;

42. 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;

43. 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;

44. kampeerauto:

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

45. 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;

46. 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;

47. 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;

48. luifel:

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

49. maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderdagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

50. 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;

51. ondergeschikte bouwdelen:

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

52. 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;

53. overbouwing

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

54. 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;

55. pergola:

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

56. reclame:

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

57. register afwijkende bouwvoorschriften:

het "Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen", bijlage 2 bij deze voorschriften;

58. 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;

59. stacaravan:

een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;

60. tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen:
de "Tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen", bijlage 1 bij deze voorschriften;
61. 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;
62. 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;
63. 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;
64. verdieping(en):
de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;
65. voorgevel:
de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;
66. voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de "voorgevelrooilijn", zoals deze is aangegeven op de plankaart, en die tevens functioneert als bebouwingslijn;
67. 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;
68. 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;
69. Wet op de Ruimtelijke Ordening:
Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals

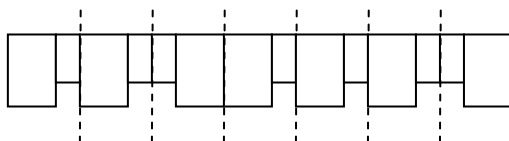
deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

70. woning:

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

- onder een geschakelde woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd ander gebouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel

Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als geschakelde woningen



in de zijdelingse perceelsgrens of in de bebouwingslijn is gebouwd;

Ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskkenmerken hebben van een reeks geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, worden als geschakelde woning aangemerkt;

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

71. 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;

72. 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;

73. zijgevel:

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

74. 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
C	Geschakelde woningen (één-aan-één)

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. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, behoudens het bepaalde in artikel 3.3.4 onder f en g respectievelijk 3.3.5;

- b. de oppervlakte aan gebouwen mag het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) niet overschrijden;
- c. 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. bestaande vrijstaande woningen dienen als zodanig gehandhaafd te blijven;
- b. 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;
- 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, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- 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 en C

Voor het bouwen van andere gebouwen bij woningen met de code A en C 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;

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

zie de vrijstelling in artikel 3.4.1

- 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	B	C	D	E
Minimaal:	10 m	2 m	2 m	n.v. t	2 m
bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:	4 m	2 m	2 m	n.v. t	2 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 60° 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;
 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 a;
 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. Andere gebouwen op bijzondere locaties

In afwijking van artikel 3.3.4 onder c mogen andere gebouwen ook worden gebouwd in gebieden met de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze andere gebouwen worden niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in artikel 3.3.4 onder a. Het bepaalde in artikel 3.3.6. onder d. en e. is van overeenkomstige toepassing.

3.3.6. Nutsvoorzieningen*zie de vrijstelling in artikel 3.4.2*

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.

3.3.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*zie de vrijstelling in artikel 3.4.3*

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 3.3.8

3.3.8. 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

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

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

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 3.3.6 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 3.3.7 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 3.3.8 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 b 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 b 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.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "groenvoorzieningen" op de plankaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen, paden en straatmeubilair.

zie de vrijstelling in artikel 4.4.1

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 4.4.2

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. Vrijstelling voor herinrichten groenvoorziening**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2 onder c teneinde op de gronden met de aanduiding "groenvoorziening" op de plankaart de overige in artikel 4.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
- de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
- een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

4.4.2. 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:

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

4.4.3. 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 "Veldhoven-Dorp, herziening Taaghof".

Bijlage 1:

Tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen

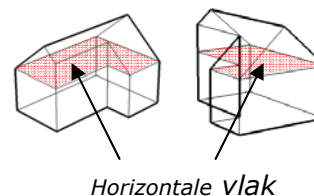
BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR WONEN: WONINGEN

Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	type woning	bebou- wingsper- centage	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 achterper- ceelsgrens minimaal in meters
										voor- en zijgevels		achtergevel		
			min	max		min. 20°	max. 20°	max. 60°		minimaal	maximaal	maximaal		
A1	Vrijstaand	50	7	20	17	X	-	X	10	-	4,5	6	aan beide zijden 3 m	5
C1	Geschakeld	60	5	-	15	X	-	X	10	-	4,5	6	Aan één zijde 3 m	5

Verklaring

- 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)



Horizontale vlak

Bijlage 2:

Register afwijkende bouwvoorschriften en
gebruiksvormen

BIJLAGE: REGISTER AFWIJKENDE BOUWVOORSCHRIFTEN EN GEBRUIKSVORMEN

Straatnaam		code	Afwijking c.q. aanvulling
Taaghof	Noordoostelijke perceel	A1	Minimale breedte: 6,8 meter.
Taaghof	Noordwestelijke perceel	A1	Minimale breedte: 6,8 meter.
Taaghof	Oostelijke perceel	A1	Minimale breedte: 6,8 meter. In afwijking van lid 3.3.3 sub c. bedraagt het minimum bebouwingspercentage van de zone hoofdgebouw 42%. Aansluitend aan zone "andere gebouwen toegestaan" is een carport toegestaan. Andere gebouwen op het zuidelijk deel van het erf mogen tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn worden gebouwd.
Taaghof	Zuidwestelijke perceel	A1	Minimale breedte: 6,8 meter. Aansluitend aan zone "andere gebouwen toegestaan" is een carport toegestaan. Andere gebouwen op het zuidelijk deel van het erf mogen tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn worden gebouwd.

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	Kunstslibanen	30	2
9262	0	Schietinrichtungen:		
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	Wasverzendinrichtungen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:		
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