

Bestemmingsplan Dorpsstraat ong. nabij 60 te Hall

Gemeente Brummen

Bestemmingsplan Dorpsstraat ong. nabij 60 te Hall

Gemeente Brummen

Rapportnummer:	211X03668.055162_1_5 NL.IMRO.0213.BPKK500002-va02
Datum:	22 maart 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw M. Aberson, Pieter- Bas Zwiers
Projectteam:	Johan de Kievit, Jasmijn van Tilburg
Concept:	12 oktober 2009
Ontwerp:	20 januari 2010, 8 februari 2010, 08 december 2010, 23 september 2011
Vaststelling:	24 mei 2012
Trefwoorden:	Dorpsstraat, kantoor, wonen
Bron foto kaft:	--
Beknopte inhoud:	Café De Bok is gesloten, het pand wordt in gebruik genomen als kantoor bedrijfsruimte en op de neven- gelegen percelen worden drie vrijstaande woningen gebouwd

Gemeente Brummen
Postbus 5
6970 AA Brummen
Engelenburgerlaan 31
6971 BV Brummen
T +31 (0)575 568 233
F +31 (0)575 568 288



Gemeente Brummen

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	9
3.4.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie	9
3.4.2 Ligt op groen!	11
4. MILIEUHYGIËNISCHE SITUATIE	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Bodem	13
4.3 Archeologie	14
4.3.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek	14
4.3.2 Resultaten inventariserend veldonderzoek	15
4.4 Waterparagraaf	17
4.5 Verkeerlawaaï	21
4.6 Luchtkwaliteit	21
4.7 Hinder van bedrijvigheid	21
4.8 Externe veiligheid	22
4.9 Flora en faunaonderzoek	24
4.9.1 Natuurwaarden	24
4.9.2 Methode	24
4.9.3 Ecologische beschrijving	24
4.9.4 Gebiedsbescherming	25
4.9.5 Beschermd soorten	25
4.9.6 Conclusies en advies	27

4.10 Parkeren	27
5. JURIDISCHE PLANOPZET	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	29
5.3 De bestemmingsmethodiek	29
5.4 Verbeelding	30
5.5 Regels	30
5.5.1 Inleiding	30
5.5.2 Inleidende regels	31
5.5.3 Bestemmingsregels	31
5.5.4 Algemene regels	33
5.5.5 Overgangs- en slotregels	34
5.6 Uitwerking in bestemmingen	35
5.6.1 Inleiding	35
5.6.2 Beschrijving per bestemming	35
Gemengd	35
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
7.1 Inleiding	43
7.2 Inspraak	43
7.3 Overleg	43
7.4 Vaststellingsprocedure	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Brummen verleent medewerking aan een herziening van de bestemming van twee percelen in de kern Hall. De betreffende aaneengesloten kadastrale percelen (gemeente Hall, sectie B, nr. 1262, perceel B, nr. 1556) zijn gelegen aan de Dorpsstraat 60 in Hall.

Het betreft het voormalig café/restaurant De Bok is. De percelen hebben volgens het vigerende bestemmingsplan "Hall 1984" de bestemming "Horecabedrijf".

De herziening betreft het mogelijk maken van het oprichten van drie vrijstaande woningen aan weerszijden van het voormalige horecabedrijf en het wijzigen van het gebruik van het voormalige horecapand "De Bok".

1.2 Plangebied

In afbeelding 1 is globaal de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied is gelegen in de kern Hall aan de Dorpsstraat.

Afbeelding 1. Globale ligging plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

De betreffende percelen zijn gelegen aan de Dorpsstraat 60 in Hall, binnen het vigerende bestemmingsplan "Hall 1984". Op de betreffende percelen rust de bestemming "Horecabedrijf". In artikel 11 van het bestemmingsplan "Hall 1984" is bepaald dat de op de bestemmingsverbeelding voor "horecabedrijf" aangewezen grond is bestemd voor bebouwing voor en gebruik als hotel, restaurant, café al dan niet met slijterij, bewoning middels een dienstwoning, parkeergelegenheden ten behoeve van het horecabedrijf e.d.

Omdat de uitvoering van het beschreven initiatief niet mogelijk is op basis van dit bestemmingsplan, is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 beschreven hoe het plangebied er nu uit ziet en wat de gewenste nieuwe situatie is. Het derde hoofdstuk beschrijft de beleidskaders waarbinnen het initiatief heeft vorm gekregen. Hoofdstuk 4 beschrijft de milieuhygiënische situatie in het plangebied en laat zien dat er vanuit de verschilde aspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het voorgenomen initiatief. De juridische opzet van het bestemmingsplan staat beschreven in hoofdstuk 5. De financieel-economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn de onderwerpen voor hoofdstuk 6 respectievelijk hoofdstuk 7.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het voormalige horecabedrijf "De Bok" heeft de bedrijfsvoering gestaakt. Het pand staat thans, medio 2009, leeg. Aan weerszijden van dit gebouw zijn forse groenstructuren met bomen; deze percelen zijn niet bebouwd. Tussen het pand van De Bok en het pand van huisnummer 68 is een parkeerplaats gelegen met circa 25 plaatsen, die bedoeld was voor de bezoekers van het café. Nu (medio 2009) wordt de parkeerplaats niet gebruikt.

Aan de achterzijde van het plangebied loopt over de gehele lengte een houtwal die de overgang markeert naar het aangrenzende weiland. Deze houtwal is begroeid met hoge dikke bomen. De bodem en bomen zijn plaatselijk begroeid met Klimop.

Afbeelding 2. Foto's bestaande situatie

vooraanzicht pand 'De Bok'



kapsalon Dorpsstraat 68



linker voorzijde pand 'De Bok'



rechtervoorzijde pand 'De Bok'



2.2 Toekomstige situatie

In het gebouw "De Bok" wordt een kantoor-/bedrijfsfunctie toegelaten overeenkomstig categorie 1 van de VNG-lijst van bedrijfsactiviteiten. Aan weerszijde van deze locatie worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd, één ten noorden van de locatie van "De Blok" en twee ten zuiden ervan. Daarmee worden de groene percelen en de voormalige parkeerplaats voorzien van woonbebouwing.

Het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel zuidelijk gelegen van "De Bok" en een vrijstaande woning aan de andere zijde, leidt tot een kwalitatieve verbetering van de zuidwestelijke zijde van dit deel van de Dorpsstraat. De nu onbebouwde grond wordt ingevuld met bebouwing welke goed aansluit op de karakteristieke lintbebouwing die zich langs de Dorpsstraat bevindt. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met de minimale afstand van 10 meter tot het bestaande gebouw De Bok, dat in gebruik wordt genomen als kantoor of bedrijfsruimte overeenkomstig categorie 1 van de VNG-lijst van bedrijfsactiviteiten.

De bestaande dienstwoning in het pand van De Bok komt te vervallen. De beoogde gebruiker van De Bok geeft aan naast zijn bedrijf te willen wonen; de woning tussen De Bok en huisnummer 58 aan de noordzijde van het perceel biedt hiervoor de kansen. Deze woning wordt in het bestemmingsplan echter niet aangeduid als bedrijfswoning omdat er geen binding is aan de toekomstige functie van het gebouw, namelijk administratiekantoor.

De houtwal aan de achterzijde van het plangebied wordt in de huidige vorm behouden en als groenbestemming opgenomen in het bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid van overheden ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijke beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken. Aangegeven is op welke wijze het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Brummen heeft doorgewerkt in dit plan.

3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. Denk maar aan het aanwijzen van natuurgebieden of zonerings rondom bedrijventerreinen.

De Nota Ruimte kiest een nieuwe koers. Hierin wordt aangegeven, dat ruimtelijke kwaliteit en dynamiek niet lijnrecht tegenover elkaar staan, maar elkaar juist van nut kunnen zijn. In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren. De Stedendriehoek is aangewezen als stedelijk netwerk. Hieruit kan afgeleid worden dat het rijk de ambitie heeft de regio sterker te ontwikkelen. De aanwijzing tot stedelijk netwerk biedt kansen voor de ontwikkeling van de regio. De aanwijzing is echter niet vrijblijvend. De gemeenten in de Stedendriehoek hebben de verantwoordelijkheid om in ruimtelijk opzicht samen te werken, ontwikkelingen te initiëren en afspraken te maken.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere ruimteclaims, die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende sectoren, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen meer-voudige doelen worden bereikt.

De verantwoordelijkheid voor het op gang brengen van die synergie legt het ministerie van VROM bij de betrokken partijen. De lokale overheden moeten zich opstellen als partner van ondernemende mensen en bedrijven en op die manier de dyna-

miek versterken. De Nota Ruimte biedt hiermee veel ruimte voor decentrale afwegingen. Anderzijds betekent dit ook dat de lokale overheid, meer dan in het verleden, zelf waakzaam moet zijn dat de unieke kwaliteiten en waarden behouden blijven.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Dit kleine woningbouwplan draagt bij aan het behoud van unieke kwaliteiten en waarden in de kern Hall door zuinig om te gaan met de ruimte.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

In het nieuwe streekplan van Gelderland wordt de lijn uit de Nota Ruimte gevolgd. De provincie richt zich voornamelijk op die elementen die op provinciaal niveau van belang zijn. Het zijn enerzijds enkele gebieden waar doelgerichte verstedelijking plaats moet vinden; het rode raamwerk. Anderzijds is er het groen/blauwe raamwerk ter behoud en versterking van het natuur- en het watersysteem. Het rode en groen/blauwe raamwerk vormt tezamen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur.

Het overige gedeelte van Gelderland is aangemerkt als 'multifunctioneel gebied'. In deze gebieden is een belangrijke rol toegedacht aan de gemeenten, in samenwerking met andere gemeenten. De provincie benoemt enkele generieke beleidsregels die hier gelden. Ook is per regio een regiospecifiek deel opgesteld. Dit deel is gevoed door de samenwerkende gemeenten per regio.

De gemeente Brummen behoort bestuurlijk tot de regio Stedendriehoek, maar heeft feitelijk ook relaties met de KAN-regio. Verstedelijking wordt gebundeld in/nabij de grote steden in beide regio's. In regionaal verband is de ligging van deze bundelingsgebieden bepaald. Het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Brummen maakt deel uit van het bundelingsgebied.

Daarnaast kan in de gemeente Brummen verstedelijking plaatsvinden om te voorzien in de lokale woonbehoefte.

Gezien de aanwezige kwaliteiten en de functie van de gemeente Brummen in het regionale netwerk, wordt nadruk gelegd op de aanwezige waarden en kwaliteiten. Het betreft onder meer het Veluwemassief, de IJsselvallei, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden. Gezocht dient te worden naar een passende functiemenging, zodat deze kwaliteiten duurzaam behouden blijven, maar toch sprake is van een vitaal gebied. Deze uitdaging dient door gemeenten opgepakt te worden, voor zover het gebieden buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur betreft.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

De voorgenoemen ontwikkeling is het plangebied is in lijn met het beschreven beleid omdat deze woningbouw aansluit op de lokale woningbehoefte.

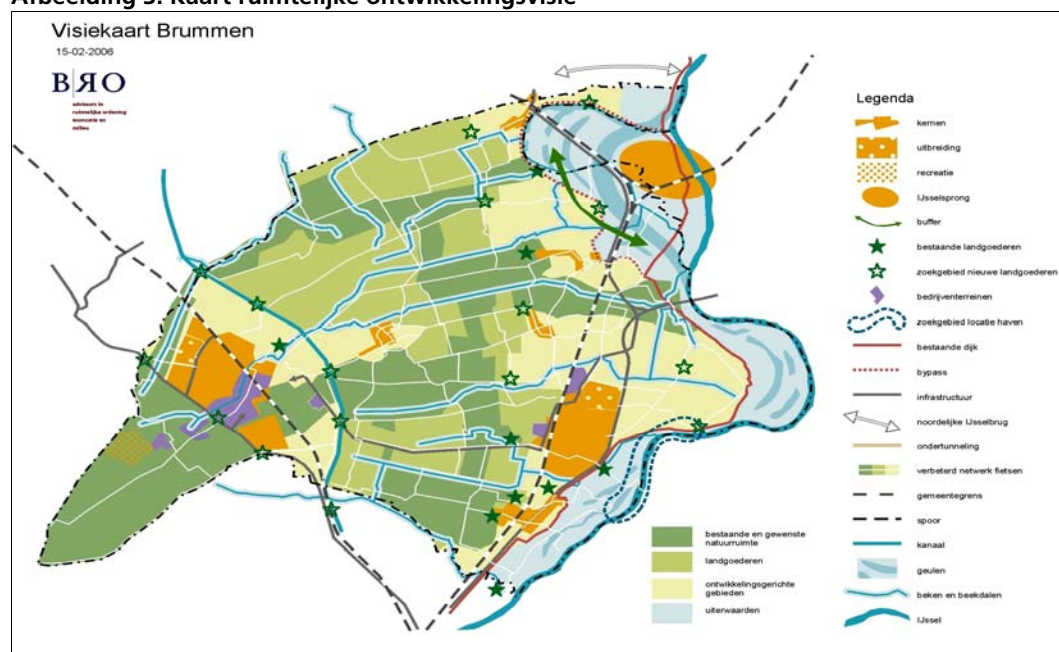
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

De gemeente Brummen heeft een Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie¹ opgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie bevat twee delen:

- een Strategische Visie 2030; Licht op groen!;
- een Ruimtelijke Visie 2005-2015.

Afbeelding 3. Kaart ruimtelijke ontwikkelingsvisie



De Strategische Visie 2030 omvat de hoofdlijnen van het beleid voor de (mid-)lange termijn. De gemeente kiest hierin voor een positie die zich ruimtelijk en functioneel onderscheidt van de omliggende gemeenten. Zo ontstaat in regionaal verband diversiteit, complementariteit en identiteit. Om dit te bereiken wordt aangesloten op de onderscheidende kwaliteiten. Voor Brummen is de groene kwaliteit het vertrekpunt; het is dé identiteitsdrager van de gemeente. De bestaande groene kwaliteiten worden behouden en nieuwe ontwikkelingen ingezet ter versterking van deze groene kwaliteiten.

¹ Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, BRO, 2006.

Voor het plangebied zijn de volgende strategische beleidsuitspraken essentieel:

- cultuurhistorische kwaliteiten worden benut als ruimtelijke dragers;
- het watersysteem is een natuurlijke kwaliteit die zichtbaar gemaakt wordt en beter benut wordt;
- nieuwe woningbouw versterkt de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter;

Kwantitatief woonprogramma

In de Ruimtelijke Visie 2005-2015 worden de keuzes gedifferentieerd naar deelgebieden en uitgewerkt in projecten. Voor alle woningbouw is het Kwalitatieve Woonprogramma het uitgangspunt. De keuze om voldoende woningen voor de lokale woningbehoefte te realiseren, leidt indicatief tot de volgende verdeling van het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2014:

- kern Brummen : 800 woningen;

Doorwerking

- kwantitatief is er beleidsruimte voor het uitvoeren van het initiatief.

Kwalitatief woonprogramma

Het Kwalitatief Woonprogramma dat voor de gemeente Brummen is vastgesteld (KWP2, 2005) kent de volgende uitgangspunten met betrekking tot nieuwbouw:

- 40 % vrije sector, 60 % sociaal segment²;
- 50 % koop en 50 % huur;
- minimaal 55 % woonkeur;
- duurzaamheidsniveau actief toepassen;
- keuzevrijheid actief toepassen.

In de woonvisie is opgenomen dat deze beleidsregel geldt vanaf woningbouwprojecten van méér dan twee woningen. In het plangebied worden drie woningen gebouwd, waarvan één woning ter vervanging van de bedrijfswoning in De Bok, netto neemt het aantal woningen in het plangebied toe met twee woningen. Dat betekent dat de verplichting om te bouwen in de 40-60 verhouding niet van toepassing is op dit plan.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

In het plangebied wordt kwantitatief en kwalitatief conform het beleid van de woonvisie gebouwd.

² Sociaal segment: goedkope huur (tot aftoppingsgrens 1/2 p. h.h.), betaalbare huur (tot huursubsidiegrens), goedkope koop (tot 160.000) en middelduur laag koop (tot 200.000 VON

3.4.2 Ligt op groen!

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie "Ligt op groen!" is ten aanzien van de kern Hall vastgesteld dat het dorp bestaat uit twee centrale punten: de kruising van de Dorpsstraat/Slatweg enerzijds en de kerk anderzijds. De verbinding tussen deze centra is als een ruimtelijk knelpunt aangemerkt. De bebouwingsstructuur kent weinig samenhang. Het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel zuidelijke gelegen van "De Bok" en een vrijstaande woning aan de andere zijde leidt tot een kwalitatieve verbetering van de zuidwestelijke zijde van dit deel van de Dorpsstraat.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Hergebruik van een leegstaand pand en het bouwen van drie woningen aan de Dorpsstraat draagt bij het versterken van de samenhang in de bebouwingsstructuur.

4. MILIEUHYGIËNISCHE SITUATIE

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijke te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die milieuhygiënische randvoorwaarden die van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.2 Bodem

Aanleiding en doel

In opdracht van BRO heeft AGEL adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Dorpsstraat 60 te Hall (Verkennend Bodemonderzoek, Dorpsstraat 60 te Hall, Agel adviseurs, 20090544, dd. 26-10-2009). De locatie betreft een perceel met daarop een gebouw dat voorheen een horecafunctie had en heeft een oppervlakte van circa 3.200 m.

De aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek vormt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

Resultaten vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, **onverdachte** locatie. Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn zintuiglijk bij vrijwel alle boringen lichte tot matige bijmengingen met puin in de bovengrond aangetroffen. Er zijn geen asbest verdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

Resultaten grond: in de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan diverse parameters aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Resultaten grondwater: van de onderzochte parameters van het standaardpakket overschrijden barium en zink de streefwaarde voor grondwater.

Consequenties: de resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen redelijkerwijs geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op de locatie.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Consequentie voor het plangebied

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.3 Archeologie

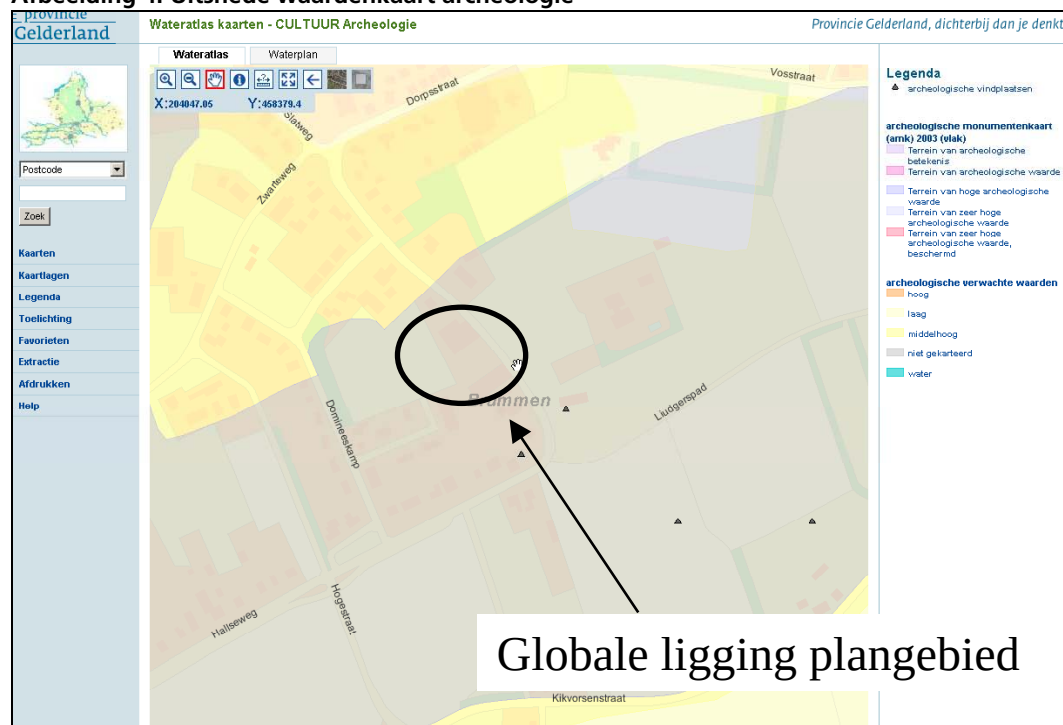
Op de waardenkaart archeologie van de provincie Gelderland heeft het gebied de aanduiding 'Terrein van archeologische betekenis'. Om die betekenis nader te kunnen duiden is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.3.1 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Uit het bureauonderzoek³ blijkt dat de onderzoekslocatie een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode Mesolithicum – Nieuwe Tijd. Een vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk. Gezien de monumentstatus van het terrein en de aanwezigheid van enkeerdgronden op de locatie is een proefsleuvenonderzoek de meest geschikte methode. Door de aanwezigheid van grote bomen op de locatie is de uitvoering van dit onderzoek op dit moment wellicht niet mogelijk.

³ Een archeologisch bureauonderzoek voor de locatie Dorpsstraat 60 te Hall, gemeente Brummen (Gld), ARC-Rapporten 2009-199

Afbeelding 4. Uitsnede waardenkaart archeologie



Bron: provincie Gelderland; bewerking BRO

Door de opdrachtgever is aangegeven dat een aantal bomen gekapt gaat worden waarna het perceel bebouwd wordt. Bekeken moet worden of het verwijderen van de ondergrondse delen van de bomen archeologisch moet worden begeleid. Voor zowel het proefsleuvenonderzoek als de eventuele archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, te weten de gemeente Brummen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of dit vervolgonderzoek daadwerkelijk moet plaatsvinden. Ook bepalen zij de aard en omvang van het vervolgonderzoek.

Consequentie voor het plangebied

Vanuit het aspect archeologie is er vooralsnog sprake van een belemmering; er dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden.

4.3.2 Resultaten inventariserend veldonderzoek

Inleiding en doelstelling

In opdracht van de gemeente Brummen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in oktober 2010 een Inventariserend veldonderzoek (proefsleuven) uitgevoerd in verband met geplande woningbouw aan de Dorpsstraat 60 te Hall in de gemeente Brummen (rapportnr. RA2194_BRDS). Dit onderzoek diende te worden uitgevoerd

omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Het proefsleuvenonderzoek betreft het vervolg, op het archeologisch bureauonderzoek, dat in september 2009 is uitgevoerd (zie paragraaf 4.3.1). Op grond van de resultaten daarvan is geconcludeerd dat er mogelijk belangrijke archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied. Daarom is aanbevolen een veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren.

Voorafgaand aan de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is, conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA), een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE diende als leidraad voor het onderzoek.

Het veldwerk is uitgevoerd op 5 en 6 oktober 2010. De uitwerking vond plaats in oktober 2010.

Beantwoording onderzoeksvragen

1. Zijn in het plangebied archeologische grondsporen aanwezig die (mogelijk) bedreigd worden door de geplande inrichting?
Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische resten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Het is waarschijnlijk dat zich op de locatie van de huidige bebouwing nog restanten van voorgangers van café De Bok en daaraan gerelateerde archeologische fenomenen bevinden, maar deze vallen buiten het gebied dat door de nieuwbouw wordt verstoord.
2. Welke materiaalcategorieën zijn aanwezig? Wat is de vondstdichtheid? Hoe is de conserveringstoestand?
Er zijn een pijpenkopje en een glazen deksel verzameld. Het 18e/19e-eeuwse pijpenkopje is afkomstig uit een even oude kuil. Het glazen deksel is afkomstig uit een recente kuil uit het midden van de 20e eeuw. Beide vondsten kunnen worden gerelateerd aan het gebruik van het terrein als erf van het café De Bok vanaf de 18e eeuw, maar wijzen niet op belangrijke archeologische vondsten in het plangebied. De vondsten zullen niet ter deponering worden aangeboden.
3. Kunnen in het plangebied specifieke activiteiten worden onderscheiden? Kunnen, op grond van het geborgen materiaal, uitspraken worden gedaan omtrent de levensstandaard van de vroegere bewoners?
Niet van toepassing.
4. Wat is de natuurlijke bodemgesteldheid? In welke mate is de bodemopbouw in het plangebied verstoord?
De ondergrond bestaat uit een daluitspoelingswaaier, afgedekt door een dun pakket dekzand en een grotendeels verstoord plaggendek. Het plangebied is plaatselijk tot in de G-horizont verstoord. Nergens kon een intact bodemprofiel worden opgetekend.
5. Is het mogelijk op basis van de onderzoeksresultaten (meer concrete) uitspraken te doen omtrent de bewoninggeschiedenis van Hall?
Niet van toepassing.

6. Kan er een' relatie worden gelegd met andere in de nabijheid gelegen archeologische vindplaatsen?
Niet van toepassing.
7. Is er sprake van een behoudenswaardige vindplaats?
Nee, er is geen vindplaats aangetroffen.

Waardestelling archeologische resten

Er is geen archeologische vindplaats aangetroffen binnen de grenzen van het plangebied. Op basis van de gegevens van het proefsleuvenonderzoek wordt geconcludeerd dat de kans klein is dat er buiten de proefsleuven behoudenswaardige archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn die door de toekomstige bouwplannen bedreigd worden. Op grond van deze argumenten is het niet zinvol een waardestelling uit te voeren.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Het plangebied maakt weliswaar onderdeel uit van een terrein van hoge archeologische Waarde (monumentnummer 32.85), maar op basis van het proefsleuvenonderzoek kan geconcludeerd worden dat deze classificatie voor het plangebied niet opgaat.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.4 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het voorliggende bestemmingsplan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Veluwe, het streekplan Gelderland en de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4), WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderricht-

lijn Water (KRW). Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De twee bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterschap Veluwe is verantwoordelijk voor het oppervlaktewater in de gemeente Brummen. Het meest relevante beleidsuitgangspunt van het waterschap is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' ontwikkeld dient te worden.

Waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt aan het Dorpsstraat 60 te Hall (gemeente Brummen) en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland.

Het plan een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. Op de waterkanskaart van de provincie Gelderland is het plangebied aangeduid als 'zeer geschikt voor ontwikkelingen'.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn zandgronden met een relatief dikke zwarte bovenlaag, veroorzaakt door lange agrarische bewerking van de gronden. Over het algemeen zijn dergelijk bodem goed doorlatend. De bovenlaag kan als gevolg van het hoge humusgehalte plaatselijk minder doorlatend zijn.

Het grondwaterpeil in en rondom het plangebied ligt relatief ver onder maaiveld. Op basis van de wateratlas van de provincie Gelderland is vast te stellen dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op circa 1,7 meter onder maaiveld is gelegen. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) op circa 2,6 meter onder maaiveld. Dergelijke grondwaterstanden komen overeen met grondwatertrap VIIa. Er zijn in het plangebied en de directe omgeving geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend.

Op basis van de bodemgesteldheid en de lage grondwaterstanden kan gesteld worden dat de ondergrond in het plangebied zeer geschikt is voor infiltratie. In de wateratlas van de provincie Gelderland ligt het plangebied in een zone met matig tot sterke infiltratie (infiltratieklasse 4).

Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen (infiltratiekratten) zal het grondwater geen overlast veroorzaken in het plangebied en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal hiertoe binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

Oppervlaktewater

In het plangebied, alsook in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het Apeldoornse Kanaal is op geruime afstand (ruim 1,3 kilometer westelijk) van het plangebied gelegen. Aangrenzende agrarische terreinen worden ontwaterd door middel van (periodiek droogvallende) perceelssloten.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt dan ook geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Hierdoor heeft het plan geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Hemelwaterafvoer (DWA en RWA)

In de huidige situatie is er in en om het plangebied een gemiddeld rioolstelsel aanwezig. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de rioolering. Hiervoor is de Beslisboom hemelwaterafvoer – opgesteld door Tauw – gehanteerd. Het afvloeiende hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd via grindkoffers/infiltratiekoffers.

Het initiatief voorziet in de realisatie van drie woningen waarvan op basis van de huidige uitgangspunten wordt ingeschat dat deze elk circa 100 m² groot worden. Aangenomen wordt tevens dat bij elke woning circa 100 m² aan erfverhardingen (oprit, terras, e.d.) wordt gerealiseerd. De bestaande opstallen / verhardingen blijven gehandhaafd en zullen alleen van gebruiksfunctie veranderen. In totaliteit neemt het verharde oppervlak binnen het plangebied toe met circa 600 m².

In het NBW is afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts 1x per 100 jaar mag voorkomen. Met deze inundatieafspraken als richtlijn zal door de aanleg van infiltratiekratten/grindkoffers een 'eens per 100 jaar gebeurtenis' (richtlijn: 72 mm) geborgen worden binnen het plangebied (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden).

Als gevolg van deze ontwikkeling dient compensatie te worden gezocht die als volgt wordt berekend: 600 m² * 72 mm = 43,2 m³. Per te realiseren woning dient rekening te worden gehouden met een compensatie van 14,4 m³. Het is denkbaar dat de infil-

tratiekratten/grindkoffers niet afzonderlijk per woning worden gerealiseerd, maar in een gezamenlijke voorziening, bijvoorbeeld onder de parkeervoorziening bij het kantoorgebouw.

Gezien de karakteristiek en de ligging van het plangebied spreekt het niet voor zich om deze berging te realiseren in de vorm van oppervlaktewater. Gezien de bodemgesteldheid en lage grondwaterstanden ter plaatse is de realisatie van berging in infiltratiekratten/ grindkoffers⁴ de meest voor de hand liggende en afdoende optie.

Hemelwaterafvoeren van daken en erfverharding dienen daarom te worden aangesloten op deze infiltratiekratten/ grindkoffers, die per woning een capaciteit van minimaal 14,4 m³ dienen te hebben. Het water kan in dergelijke voorzieningen tijdelijk worden geborgen, alvorens het water (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond.

De vuilwaterafvoer van de woningen wordt afgevoerd naar de bestaande riolering in de dorpsstraat. Hier zijn voor zover bekend geen capaciteitsproblemen.

Procedures

Dit plan valt het onder de noemer "postzegelplannen" zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het "standaard wateradvies" geldt. Eventuele afwijkingen hiervan zijn in deze waterparagraaf weergegeven.

Bij negatieve effecten voor het watersysteem (toename verhard oppervlak) is weergegeven hoe deze gemitigeerd en gecompenseerd zijn (infiltratievoorzieningen). Aangezien het plan zich binnen stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken niet aan het Waterschap Veluwe worden voorgelegd.

Eventueel benodigde vergunningen (in dit geval alleen een aansluitvergunning riolering) worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Conclusie

Het initiatief stuit vanuit het oogpunt van de waterhuishouding niet op bezwaren. Door de nieuwe verharde oppervlakken af te koppelen en aan te sluiten op infiltratiekratten/ grindkoffers wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Hemelwater wordt binnen het plangebied in de bodem geïnfiltreerd, waardoor het initiatief 'hydrologisch neutraal' wordt gerealiseerd. Het initiatief heeft geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit.

⁴ Op het gebied van ondergrondse infiltratievoorzieningen zijn vele typen/uitvoeringen toepasbaar. Na keuze van het type/merk voorziening kan de omvang van de voorzieningen worden bepaald. Uitgangspunt is dat de maatgevende berging die is beschreven in deze paragraaf verwerkt kan worden.

Consequentie voor het plangebied

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.5 Verkeerslawaai

Woningen zijn in principe geluidgevoelige objecten, maar omdat de Dorpsstraat een 30-km gebied is, is de uitvoering van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Om die reden is dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect verkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Voor woningbouw wordt een project van minder dan 500 woningen aangemerkt als ‘niet een betekende mate’. Aangezien het project 3 woningen omvat, valt het project onder deze regeling en is de uitvoering van een luchtkwaliteitonderzoek onderzoek niet nodig.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.7 Hinder van bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich thans geen industriële bedrijven die een belemmering vormen voor het voorgenomen initiatief.

Op een afstand van circa 200 meter bevindt zich aan de Zwarteweg het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf; de hindercirkel van dit bedrijf reikt niet tot in het plangebied.

Omdat in de toekomst het pand van ‘De Bok’ een kantoor/bedrijfsfunctie krijgt, zal, voor de dichtstbijzijnde woning, een minimale afstand tot De Bok van 10 meter moeten worden aangehouden. In dit bestemmingsplan is hiermee rekeninggehouden.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect hinder van bedrijvigheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

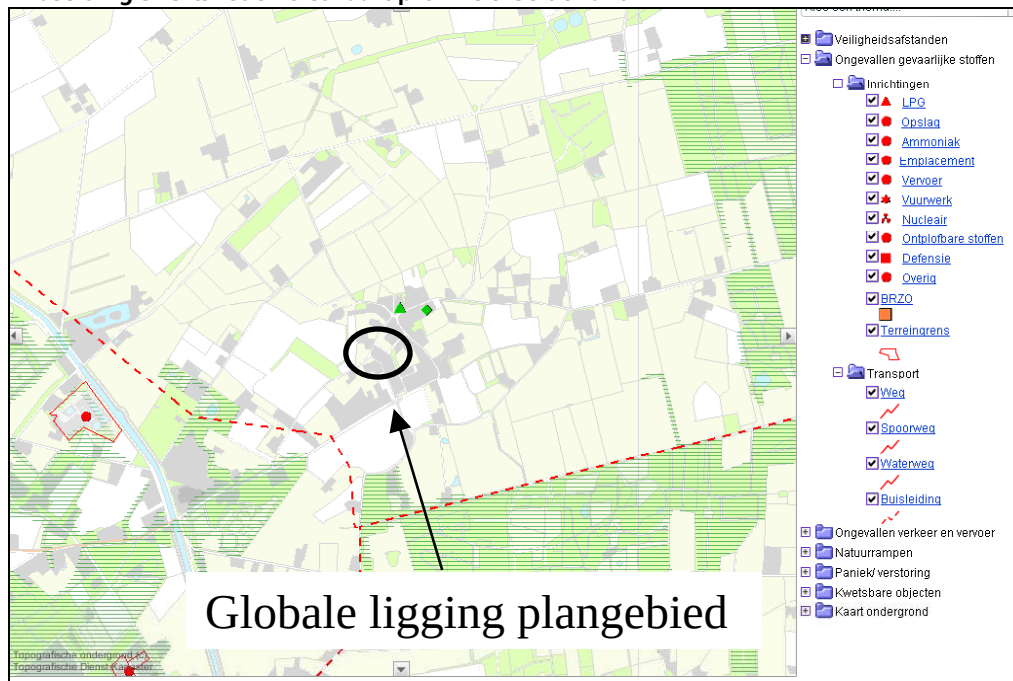
In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers. Voor dit bestemmingsplan is een inventarisatie verricht naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied op basis van de risicokaart provincie Gelderland .

Vervoer gevaarlijke stoffen

Buisleidingen

Op de risicokaart van de provincie Gelderland (zie afbeelding 5) is af te lezen dat op ruime afstand (circa 600 meter) van het plangebied een gastransportleiding is gelegen van de gasunie (rode stippellijn). Gezien de afstand speelt deze buisleiding geen rol van betekenis voor het voorgenomen initiatief.

Afbeelding 5. Uitsnede risicokaart provincie Gelderland



Bron: provincie Gelderland

Vervoer over de weg

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen en dus ook geen vervoer over het spoor van gevaarlijke stoffen.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect inrichtingen milieubeheer zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.9 Flora en faunaonderzoek

4.9.1 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Tevens is advies gegeven op welke wijze natuurwaarden in het plangebied behouden of versterkt kunnen worden. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

4.9.2 Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 22 september 2009 een kort veldbezoek gebracht aan het gebied. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals de Atlas Groen Gelderland en beschikbare verspreidingsatlassen. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat deze niet representatief voor het plangebied zullen zijn.

4.9.3 Ecologische beschrijving

Het plangebied ligt aan het bebouwingslint Dorpsstraat in de kern Hall. Aan de achterzijde (westzijde) grenst het plangebied direct aan agrarisch gebied, aan de voorzijde wordt het van het buitengebied gescheiden door de rustige Dorpsstraat. Het buitengebied van Hall bestaat voornamelijk uit grasland.

Het plangebied bestaat uit een hoofdgebouw (Dorpsstraat 62) met omliggende verwilderde tuinen en een parkeerterrein. Dit parkeerterrein ligt aan de zuidzijde van het plangebied en is omgeven met een hoge haag van laurierkers. Het pand is in redelijke staat; de achterzijde en zijkant zijn begroeid met Klimop. Ten noordwesten van het hoofdgebouw staat een open schuurtje van hout en golfplaten.

De tuin is dicht beplant met diverse soorten heesters, dunnere bomen en klimplanten. Hiertussen groeit Klimop en Braam en ligt dood hout. De bodem is begroeid met diverse ruigtekruiden.

Aan de achterzijde van het plangebied loopt over de gehele lengte een houtwal die de overgang markeert naar het aangrenzende weiland. Deze houtwal is begroeid met hoge dikke bomen (tot 1 meter dik): Zomereik, Beuk, Es en Vogelkers. In de struiklaag staan Veldesdoorn, Vlier, Kardinaalsmuts, Eenstijlige Meidoorn en Kor-noelje. De bodem en bomen zijn plaatselijk begroeid met Klimop.

4.9.4 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 500 meter van het natuurgebied Leusveld, dat deel uitmaakt van het wettelijk beschermde Natura-2000-gebied 'Landgoederen Brummen'. Dit Natura-2000-gebied is aangewezen voor de habitattypen Zwakgebufferde vennen, Vochtige heiden, Heischrale graslanden, Blauwgraslanden, Pioniervegetaties met snavelbiezen en Vochtige alluviale bossen. Tevens is het aangewezen voor de soorten Drijvende waterweegbree en Kamsalamander.

Het voorliggende plan omvat de bouw van drie vrijstaande woningen. Een plan van deze beperkte schaal heeft in normale gevallen geen versturende effecten die een straal van 500 meter overschrijden. Effecten op het wettelijk beschermde natuurgebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Het plan ligt tevens buiten planologisch beschermde natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur, zoals begrensd door de Provincie Gelderland in juli 2009.

4.9.5 Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek is in het plangebied één wettelijk beschermde plantensoort waargenomen. Brede Wespenorchis heeft een groeiplaats van twee exemplaren direct links van de ingang van het hoofdgebouw. Deze algemene soort valt onder beschermingsniveau 1 van de Flora- en faunawet; voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorkomen van andere beschermde soorten is op basis van het verkennende veldonderzoek uit te sluiten. In het plangebied zijn verder ook geen anderszins bijzondere plantensoorten of waardevolle vegetaties aangetroffen. Met beschermde plantensoorten hoeft geen rekening gehouden te worden in de ruimtelijke planvorming.

Diersoorten

In het plangebied zijn geen nesten of sporen van beschermde zoogdieren aangetroffen. Desondanks zullen in de tuin enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 voorkomen, zoals Veldmuis, Bosmuis, Egel en Huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen voor strenger beschermde diersoorten zoals vleermuizen in het plangebied. Vaste rust- en verblijfplaatsen of sporen van strenger beschermde grondgebonden zoogdieren (eekhoorns, marters) zijn niet aangetroffen in het plangebied. Bij het kappen van vooral oudere bomen dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Alle vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie zijn diverse dikke bomen aangetroffen die geschikt zouden zijn voor vleermuizen. In het stedenbouwkundige plan is voldoende ruimte om de gehele houtwal met bomen kan blijven behouden. Omdat in dat geval de functionaliteit van deze bomen als (eventuele) verblijfplaats behouden blijft, is aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag voor boombewonende vleermuizen niet nodig. Om de bescherming van de houtwal afdoende vast te leggen, is het van belang dat deze bescherming wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is aan te bevelen om voor de houtwal een strook van vier meter breed te beschermen.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. In het hoofdgebouw zijn geen concrete sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. Ook geschikte gevelbetimmeringen of openingen naar de spouwmuren zijn niet aangetroffen. De opgaande beplanting staat in de huidige situatie zo dicht tegen de gevels aan dat deze het pand voor vleermuizen moeilijker toegankelijk maakt. De kans op het voorkomen van vleermuizen in het pand is erg klein.

De tuin in het plangebied is door de dichte beplanting niet geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De houtwal aan de westzijde is hiervoor echter wel zeer geschikt. Door behoud van deze houtwal in het plangebied blijven de belangrijkste structuren voor vleermuizen behouden.

In de tuin zijn tijdens het plangebied de algemene vogelsoorten Merel, Spreeuw en Houtduif aangetroffen. Het veldbezoek is uitgevoerd buiten de broedperiode. Tijdens het broedseizoen zullen diverse algemene vogelsoorten tot broeden komen, zoals Roodborst, Winterkoning en Heggenmus. Nesten van dergelijke soorten zijn uitsluitend beschermd tijdens de broedperiode. Wanneer te verwijderen bomen, struiken en gevelbegroeiingen worden gerooid buiten de broedperiode (half april – half augustus), is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

In het plangebied zijn geen nesten of sporen aangetroffen van vogelsoorten die jaarrond beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet. Het voorkomen van deze soorten is redelijkerwijs uit te sluiten.

In en rondom het plangebied zijn geen biotopen aanwezig voor beschermde reptielen, amfibieën, vissen of ongewervelden. Het voorkomen van deze soortgroepen in het plangebied is redelijkerwijs uit te sluiten.

4.9.6 Conclusies en advies

De belangrijkste natuurwaarde in het plangebied bestaat uit een houtwal met metersdikke bomen aan de westzijde van het plangebied. Wanneer deze houtwal opgenomen wordt in het ruimtelijke plan en beschermd wordt in het bestemmingsplan, is er geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet m.b.t. vleermuizen. Het is aan te bevelen om voor de houtwal een strook van 4 meter breed planologisch te beschermen.

Om overtreding van de Flora- en faunawet m.b.t. broedvogels te voorkomen, is het nodig dat de opgaande begroeiing en gevelbegroeiing in het plangebied geroid wordt buiten de broedperiode half april – half augustus.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect flora en fauna zijn er, bij naleving van de genoemde randvoorwaarden, geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

4.10 Parkeren

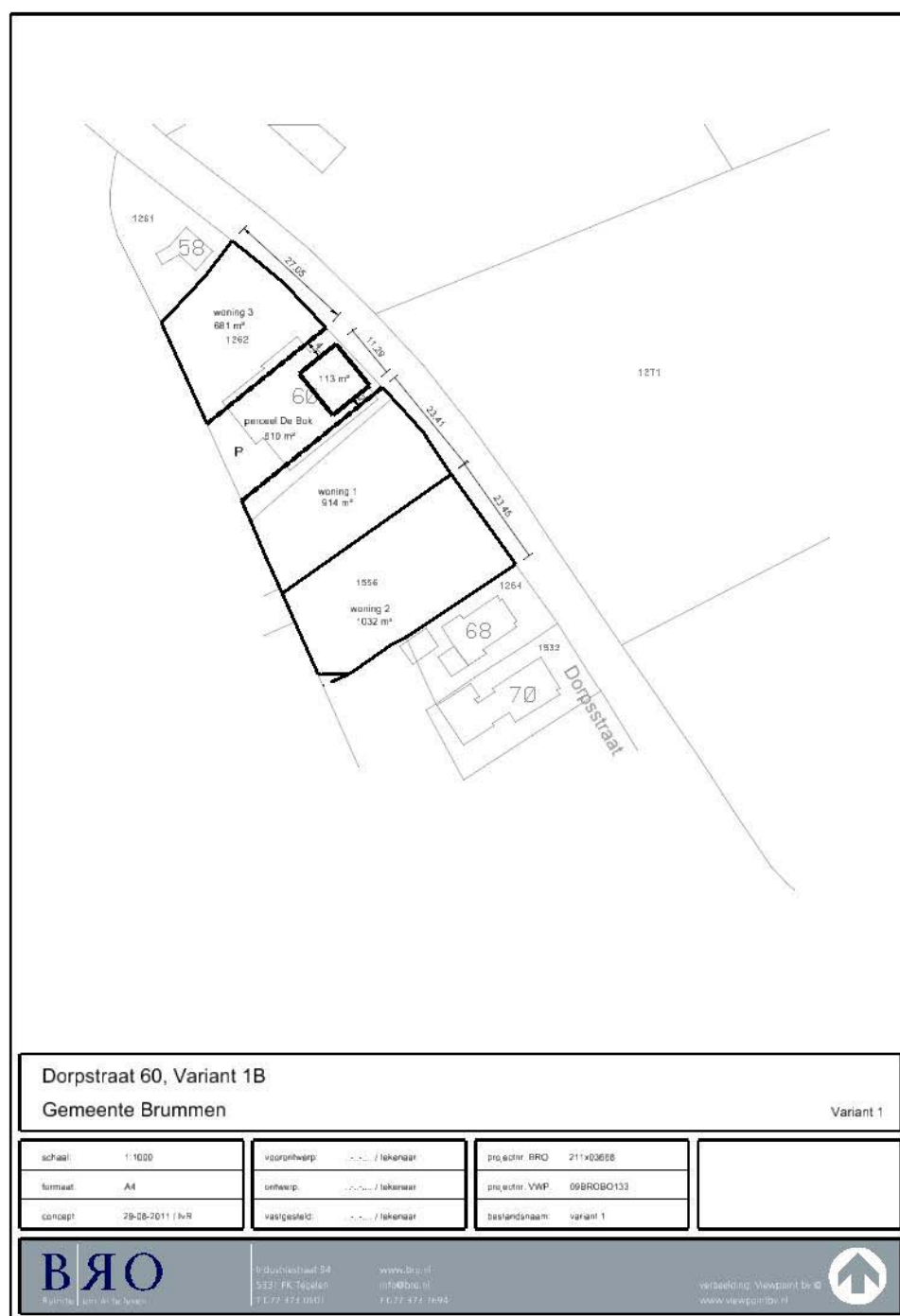
Op de drie afzonderlijke percelen voor de woningen worden per woning twee parkeerplaatsen opgenomen.

Voor het kantoorpand worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd achter het pand van De Bok, ook op eigen terrein. Gemeente en initiatiefnemers hebben in september 2011 overleg gevoerd over het door de gemeente aanvaardbaar aantal parkeerplaatsen en de situering ervan. Door de initiatiefnemers is voorgesteld een deel van de bestaande aanbouwen van het pand te slopen om daarmee ruimte te scheppen voor voldoende parkeervoorzieningen voor werknemers en bezoekers te scheppen. Deze oplossing is conform de gemeentelijke parkeernota heeft de instemming van het gemeentebestuur.

Consequentie voor plangebied

Vanuit het aspect parkeren zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

Afbeelding 6. Percelen omgeving Dorpsstraat 60 en situering parkeren De Bok



5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze per 1 juli 2008 geldt, verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn regels met een verbeelding en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan: afwijkingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen, etc. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek voor de gemeente Brummen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek besproken voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Hall van de gemeente Brummen. Er is aangegeven hoe de ruimtelijk-functionele visie vertaald is in het bestemmingsplan.

5.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

Een bestemmingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Voor zover vanuit de visie relevant is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven welke instrumenten ingezet worden. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening etc. Ook door de gemeente opgestelde beleidsregels, (zoals welstandsbeleid) kunnen daarbij een rol spelen. Voorop staat dat het bestemmingsplan zuiver blijft in die zin dat het een ruimtelijk ordeningsinstrument blijft. Het bestemmingsplan kan wel een schakel vormen tussen de verschillende instrumenten.

5.3 De bestemmingsmethodiek

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat het plan duidelijkheid biedt. Het moet voor de gemeente en de burgers direct duidelijk zijn of een bepaalde functie wel of niet is toegelaten. Ook moet eenvoudig bepaald kunnen

worden wat en hoe er gebouwd kan worden. Afwegingen worden zoveel mogelijk bij het opstellen van het plan gemaakt en niet bij de afgifte van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Ook moet het bestemmingsplan handhaafbaar zijn ten aanzien van de gebruiksbepalingen. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden duidelijk zijn benoemd (en gedefinieerd).

Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing is gekozen voor een redelijk gedetailleerde juridische regeling. Gedetailleerd bestemmen sluit echter flexibiliteit niet uit. De juridische regeling is zo veel mogelijk ook inzichtelijk gemaakt op de verbeelding, waarbij de 'leesbaarheid' van de verbeelding voorop staat. De bestemmingssystematiek is gebaseerd op het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen⁵.

Juridische status bestemmingsplan

De regels vormen samen met de digitale verbeelding (verbeelding) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

5.4 Verbeelding

De verbeelding mag alleen die zaken bevatten die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de verbeelding staat vermeld (met uitzondering van de ondergrond) is derhalve terug te vinden in de regels. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden. Overige vermeldingen horen thuis in de plantoelichting.

5.5 Regels

5.5.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan voor 'Dorpsstraat ongenummerd, nabij 60 te Hall' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Deze standaarden zijn per 1 juli 2009 verplicht. Dit bestemmingsplan sorteert voor op de toepassing van deze standaarden en is gebaseerd op het gemeentelijke handboek.

⁵ Maart 2009

Navolgend wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.5.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Omschrijvingen van de begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

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

5.5.3 Bestemmingsregels

Bestemmingen

In het tweede hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Dubbelbestemmingen

Dit bestemmingsplan kent géén dubbelbestemmingen.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke bestemming ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (facultatief);
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een deze regeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheid is niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Deze zijn rechtstreeks opgenomen in de bouwregels. Voor elke bevoegdheid wordt aangegeven waarvan afgeweken wordt, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder afgeweken wordt.

Het gaat hier om bevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat uitsluitend een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via deze bevoegdheid mogen echter geen geheel 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: deze regeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

Procedurebepaling

In deze bepaling is aangegeven welke procedure gevolgd dient te worden bij de hiervoor genoemde flexibiliteitsbepalingen.

5.5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Algemene regels

In deze bepaling is een verbod opgenomen om bouwwerken te realiseren waardoor bij bestaande bebouwing een afwijking, dan wel een vergrote afwijking van het plan ontstaat.

Milieu

Hierin zijn een aantal specifieke milieubepalingen opgenomen met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.

Bestaande afstanden en andere maten

Door het kiezen van de uniforme regeling uit het Handboek doen zich situaties voor, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze bebouwing moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling worden een aantal regels uit de bouwverordening uitgesloten, waardoor deze geen aanvullende werking t.o.v. het bestemmingsplan hebben.

Algemene afwijkingregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Overige regels

Hierin is een bepaling omtrent de geldigheid van wettelijke regelingen opgenomen.

5.5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.6 Uitwerking in bestemmingen

5.6.1 Inleiding

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat naast het positief bestemmen van alle bestaande functies ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden, is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte meer zal zijn voor afweging, wat leidt tot een transparante regelgeving voor alle betrokken partijen.

Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op bestaand bebouwd gebied, zijn in het plangebied functies aangetroffen, die - volgens de huidige perceptie - eigenlijk op een ongewenste locatie zitten. Te denken valt aan bedrijvigheid die hinder veroorzaakt voor de woonomgeving. Deze functies zijn positief bestemd, maar wel specifiek. Hiermee worden de toekomstige ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden ingeperkt, teneinde verslechtering van de situatie te voorkomen.

Per bestemming wordt aangegeven wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn en welke afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden eventueel opgenomen zijn.

5.6.2 Beschrijving per bestemming

Gemengd

Gebruik

De bestemmingsregeling 'Gemengd' laat bedrijven in de categorie 1 alsmede kantoren toe. Daarbij is uitgegaan van de huidige situatie. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit de milieucategorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zich vestigen in dit woongebied. Van het bestemmingsplan mag afgeweken worden voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (10%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringseis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringseis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Op deze manier is de feitelijke situatie op het bouwperceel, zoals die wordt vastgelegd in het bouwvlak, bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Groen

Gebruik

De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor groen en meer specifiek de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aldaar aanwezige houtwallen.

Bouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan, wél de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

Gebruik

De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het gebruik van deze gronden is exclusief bedoeld voor de eigenaren/gebruikers van de hoofdgebouwen.

Bouwen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend aangebouwde bijgebouwen (zoals erkers) toegestaan op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Er is tevens bepaald dat de breedte van het bijgebouw maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bijgebouw is aangebouwd mag bedragen.

Wonen

Gebruik

Het overgrote deel van de kern Hall heeft de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de vrijstaande woningen binnen het plangebied. Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis).

Aan huis gebonden beroep

Beroepsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegelaten in de woning alsmede de bijgebouwen. Het gaat hier om dienstverlenende beroepen die in of bij een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie primair blijft, zoals arts, notaris of advocaat. Prostitutie is nadrukkelijk niet toegestaan.

De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie, in die zin dat maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Voorts moet degene die gebruiker is van de woning, ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent en mogen vrijstaande bijgebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Bedrijf aan huis

Bedrijf wordt uitsluitend via een afwijkingsbevoegdheid, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

Het plan zal geen mogelijkheid bieden om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Het bevoegd gezag mag onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf vermeld in categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel voor de vestiging van een bedrijf dat niet in de categorieën 1 en 2 is vermeld van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. het bedrijf binnen en buiten het plangebied naar aard en invloed op de omgeving en verschijningsvorm geen onevenredige milieubelasting mag opleveren;
2. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, verontreiniging van lucht, bodem en grondwater, waarbij tevens gekeken kan worden naar de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Afwijkingsbevoegdheid

Deze bevoegdheid is bedoeld voor het toelaten van een bedrijf aan huis. De afwijkingsbevoegdheid houdt in dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten waarvoor maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
3. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
4. slechts beroepen of bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de als bijlage I bijgevoegde "Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijven";
5. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
6. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop –als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden beroep of bedrijf;

7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
9. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
10. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
11. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf

Mantelzorg

Inwoning ten behoeve van mantelzorg is alleen toegestaan als het gaat om afhankelijke woonruimte. In het bestemmingsplan is geregeld dat zowel in delen van het hoofdgebouw dan wel in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen inwoning wordt toegestaan ten behoeve van mantelzorg onder de volgende voorwaarden:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
2. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
5. inwoning in beginsel plaatsvindt, bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
6. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat;
7. maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
8. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
9. er mag maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.
10. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken indien de noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen.

Hoofdgebouwen

Wat de bouwmogelijkheden van hoofdgebouwen betreft gelden de volgende regels:

- de voorgevelbouwgrens ligt op de feitelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- de maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding, worden aangehouden een woning met kap met een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Het gaat hierbij om de 'kniklijn' van de gevel van het hoofdgebouw met het daarboven gelegen (schuine) dak. De goothoogte heeft dus nooit betrekking op de goot van een dakkapel. Bij hoofdgebouwen met een lessenaarsdak is de 'kniklijn' de goothoogte en de 'hoge' zijde van het dak de maximale bouwhoogte.
- Voor een vrijstaande woning wordt een maximale diepte per woning (hoofdgebouw) gehanteerd van 15 meter.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen).

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op hoekpercelen gelden de volgende regels:

- de minimale afstand van aangebouwde bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt 8 meter;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 70 m², mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 60%;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- indien een bestaande woning op minder dan 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd, wordt ervoor gekozen om op die strook wel aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan. In feite heeft immers de versterking hier al plaatsgevonden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond. Het bestemmingsplan is de basis voor een (nieuw) bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er is dan ook noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, aangezien er sprake is van kosten die verhaald moeten worden.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten waarin de financiële aspecten zijn opgenomen.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een plan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2 Inspraak

De gemeente ziet af van een inspraakronde vanwege de bescheiden omvang van het project.

7.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Gemengd	11
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Wonen	17
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Algemene procedureregels	27
Artikel 13	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	29
Artikel 14	Overgangsrecht	29
Artikel 15	Slotregel	30
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen	
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Dorpsstraat ongenummerd, nabij 60 te Hall" van de gemeente Brummen met het volgende nummer NL.IMRO.0213.BPKK500002-va02;

1.2 aan huis gebonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, danwel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw, aan en/of uitbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijf:

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

1.12 bedrijfs/dienstwoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

1.13 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerking treding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsplan (analoog)

de planregels met bijlage(n) en de verbeelding(en) met de resp. kenmerken 211x03668;

1.16 bestemmingsplan (digitaal):

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0213.BPKK500002-va02 met de bijbehorende regels (inclusief bijlage);

1.17 bestemmingsvlak (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bestemmingsvlak (digitaal):

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwvlak (digitaal):

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

1.30 gebouw:

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

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.32 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden aan en/of uitbouwen en bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.33 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 kunstwerken

creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

1.35 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;

1.36 ondergronds bouwwerk:

(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

1.37 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.38 parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.39 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.
- c. voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf.

1.40 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.41 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.42 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Dorpsstraat ongenummerd, nabij 60 te Hall", bestaande uit de kaart met het volgende nummer NL.IMRO.0213.BPKK.500002-va02;

1.43 vloeroppervlakte:

de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

1.44 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.45 voorgevelrooilijn:

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.46 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.47 wet/wettelijke regeling:

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.48 woning.

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van gebouwen:

tussen de buitenwerkse (hoofd)gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen.

2.7 inhoud van een gebouw:

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

2.8 oppervlakte van gebouwen en bouwwerken:

- voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;
- voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): het overdekte en/of bebouwde grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak en/of bouwwerk).

2.9 uitzonderingen bij wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijvigheid, als zodanig vermeld in de categorie 1 van als bijlage 2 bijgevoegde Lijst van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van supermarkten;
- b. kantoor en praktijkruimte.

met de bij daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeervoorzieningen, waarbij minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen*

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd behoudens het bepaalde in sub d;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - 2. de minimale afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt 3 meter;
 - 3. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale goothoogte respectievelijk de maximale bouwhoogte als bedoeld in sub c;
 - 4. de gebouwen dienen te worden gebouwd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande dat het achter de achtergevellijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 8 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 niet in de Lijst van bedrijven worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Gemengd" te wijzigen in de bestemming "Wonen" en/of "Tuin", mits:

- a. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- b. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- c. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, danwel het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal;
- d. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- e. voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels artikel 6 en artikel 5 in acht wordt genomen.

3.6 Procedure

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 3.4 of de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in 3.5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 12.1 respectievelijk 12.2.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal': primair de instandhouding, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige houtwallen;

en de daarbij behorende:

- c. bermen en beplanting;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. paden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Verbod

Het is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.3.1 is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor het periodiek kappen van hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
- e. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
- f. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden onder 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 4.1 genoemde waarden niet onevenredig worden en kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in de gronden zijn uitsluitend aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (zoals erkers) toegestaan op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de aan- en/of uitbouw danwel aangebouwde bijgebouw dan wel de aan- en/of uitbouw is aangebouwd bedraagt maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bijgebouw is aangebouwd;
- c. de hoogte van een aan- en/of uitbouw en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 4 meter bedragen, maar mag niet hoger dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- d. de maximale diepte van een aan de voorgevel aangebouwd bijgebouw en aan- en/of uitbouwen bedraagt 1,2 meter;
- e. de maximale diepte van een aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw en aan- en/of uitbouwen bedraagt 1,5 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen, waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op of maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;

6.2.2 Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 70 m² per woning bedragen, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceelgedeelte achter de voorgevellijn niet meer bedraagt dan 60%;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag het niet benutte deel van het bouwvlak worden gebruikt voor de realisatie van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen zonder dat dit ten koste gaat van de in lid 6.2.2 a genoemde oppervlakenorm;
- c. een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter;
- e. de afstand tussen het aangebouwde aan- en/of uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw en de achterliggende perceelsgrens moet minimaal 8 meter bedragen;
- f. aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub e en onverminderd het bepaalde in sub a en b geldt dat binnen deze afstand een aangebouwde aan- en/of uitbouw danwel aangebouwd bijgebouw is toegestaan van maximaal 10 m².

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevellijn gebouwd worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande, dat het achter de voorgevellijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 60% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen.

6.2.4 *Uitoefening aan huis gebonden beroep*

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep gelden de navolgende bepalingen:

- a. de woonfunctie moet primair blijven, in die zin dat maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
- b. degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.2.1 onder b voor het bouwen van een hoofdgebouw tot minimaal 2 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens indien de op de verbeelding aangeduide bouwpercelen op grotere afstand van de zijdelingse perceelsgrens zijn geprojecteerd en indien het bouwperceel in kwestie aan die zijde en ter hoogte van het hoofdgebouw grenst aan openbaar gebied, waarop een groen- verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust; Hierbij worden de op de verbeelding aangegeven aanduidingen in acht genomen.
- b. 6.2.2 onder e voor een afstand tot minimaal 3 m tussen gebouw en perceelsgrens, indien op de hieraan grenzende achterliggende gronden ter hoogte van het geplande bijgebouw en/of aan- en/of uitbouw, geen woningbouw mogelijk is en daarop een groen-, natuur-, water-, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming rust; Hierbij worden de op de verbeelding aangegeven aanduidingen in acht genomen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub a voor:

- a. de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:
 1. het medegebruik van ongeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
 2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 3. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 4. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
 5. slechts beroepen of bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde Lijst van aan-huis-gebonden-bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen;
 6. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
 7. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop –als ongeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 10. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
 11. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;
 12. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.
- de bewoning van een deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
13. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
 14. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
 15. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;

16. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
17. inwoning in beginsel plaatsvindt, bij, in of direct aansluitend aan de woning, met uitzondering van sub 6, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
18. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat;
19. maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
20. het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.6 Procedure

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden als bedoeld in 6.4 en 6.5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 12.1 respectievelijk 12.2.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

8.2 Milieu

8.2.1 Wegverkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder.

8.3 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

8.3.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.3.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. met uitzondering van het bepaalde in sub a en in aanvulling op het bepaalde in sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of van het in de planregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk.

8.3.3 *Afwijken van ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

8.4 **Bestaande afstanden en andere maten**

8.4.1 *Maximaal toelaatbaar*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.4.2 *Minimaal toelaatbaar*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 12.1 afwijken:

- a. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de planregels voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
- d. van de planregels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- e. van de planregels ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 meter;
- f. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter;
- g. van de regels betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
 1. de bebouwingsmogelijkheden met niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 2. de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
 3. het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
 5. de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 6. er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 12.2, de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij het afwijken van het bestemmingsplan ingevolge de in deze planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheden ex artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp van het besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. het bevoegd gezag geeft voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij het bevoegd gezag;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in acht te worden genomen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

13.2 Strafregel

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8.1;

Is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat ongenummerd, nabij 60 te Hall' van de gemeente Brummen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

....

De griffier,

...

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1:

**Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten bij de
bestemming Wonen**

Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS EN INDICES							VISUEEL	BODEM	LUCHT
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
15		-VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	0	30 C	0	30	2	1 G	1	1	1
18		-VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	2	B	
2223 A		Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223 B		Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
33		-VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33		Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36		-VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361.2		Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
51		-GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
52		-DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55		-LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512		Pensions	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
61, 62		-VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63		-DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64		-POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
65, 66, 67		-FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		

70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70 A		Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72 A		Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74 A		Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B		
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1			
9251, 9252		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			

Bijlage 2:

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

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

Richtafstanden

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

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

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

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

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007.

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

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

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

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

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

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

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

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

Kolom met richtafstanden voor gevaar

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

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

D van 'divers' in kolom milieucategorie

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

Index voor verkeersaantrekkende werking

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

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

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

Overige aandachtspunten van activiteiten

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

Visuele hinder

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

B van 'bodemverontreiniging'

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

L van 'luchtverontreiniging'

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

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

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

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

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2007

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	0 Tuinbouw:										
0112	1 - bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	2 - kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	3 - kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
0112	4 - champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	6 - bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
0112	7 - witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G			
0122	0 Fokken en houden van overige graasdieren:										
0122	1 - paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0122	2 - overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
0125	0 Fokken en houden van overige dieren:										
0125	3 - huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0125	5 - bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1		
0125	6 - overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1		
014	0 Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	1 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	2 - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	3 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	4 - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
0142	KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1		
02	-										
02	- BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	-										
05	- VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.2	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1		
0502	0 Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	2 - visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
15	-										
15	- VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0 Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	5 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	6 - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	7 - loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	8 - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	0 Visverwerkingsbedrijven:										
152	6 - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	0 Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	2 - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1551	0 Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0 Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	0 Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	-										
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	0 Weven van textiel:										
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	-										
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-										
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-										
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
21	-										
21	-										
2112	0										
2112	1	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	-										
22	-										
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	-										
24	-										
2442	0 Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	-										
25	-										
2512	0 Loopvlakvernieuwbingsbedrijven:										
2512	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-										
26	-										
261	0 Glasfabrieken:										
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	0 Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1 - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:										
2663, 2664	0 Betonmortelcentrales:										
2665, 2666	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:										
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:										
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
28	-										
28	-										
281	0 Constructiewerkplaatsen:										
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	0 Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2852	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	-										
29	-										
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:										
30	-										
30	-										
30	-										
30	A Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-										
31	-										
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	-										
32	-										
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-										
33	-										
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	-										
35	-										
351	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G										
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30	10	30	2	1 P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	50	50	3.1	1 P	1		
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	E2	- blokverwarming	10	0	30	10	30	2	1 P	1		
41	-											
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	0	Benzineservicestations:										
505	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50	50	3.1	3 P	1	B	
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50	50	3.1	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumptien artikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50	50	3.1	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4	zand en grind:										
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5162	0	Grth in machines en apparaten:										
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-											
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5222, 5223		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1		
5224		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1		
5231, 5232		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1		
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
5249		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1	1 P	1		
5261		Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-											
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5511, 5512		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
553		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
554	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
5551		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-											
60	-	VERVOER OVER LAND										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	-											
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	-											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634		Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	-											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0	zendinstallaties:										
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	-											
65, 66, 67	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	-											
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-											
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
80	-										
80	- ONDERWIJS										
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-										
85	- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	1 Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-										
90	- MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0 RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-										
91	- DIVERSE ORGANISATIES										
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	B Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	-										
92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.1	0 Zwembaden:										
9261.1	1 - overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
9261.2	A Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
9261.2	B Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9261.2	E Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1		
9261.2	F Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
9261.2	G Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		
9261.2	H Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	I Kunstskibanen	0	0	30 C	50 R	50	3.1	2 P	2		
9262	0 Schietinrichtingen:										
9262	11 - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	2 - binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	G Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50 C	30	50	3.1	3 P	1	B	
9271	Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-										
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0 Begrafenisondernemingen:										
9303	1 - uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2 - begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

