

**Neede,
Bedrijventerreinen 2011,
herziening 2017-1
(Parallelweg 28-32)**

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Wat is een bestemmingsplan?	6
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 De bij het plan behorende stukken	8
1.6 Leeswijzer toelichting	8
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan	9
2.1 Het plangebied	9
2.2 Dorp Neede	9
2.3 Ontstaansgeschiedenis bedrijventerrein	10
2.4 Functionele structuur	10
2.5 Ruimtelijke structuur	10
2.6 Beschrijving van het plan	11
Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	19
4.1 Milieu	19
4.2 Ecologie	24
4.3 Water	24
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.5 Verkeer en parkeren	29
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	31
5.1 Verbeelding	31
5.2 Hoofdstukindeling van de regels	31
5.3 Bestemmingsregels	32
5.4 Algemene regels	32
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1 Inspraak	35
7.2 Overleg	35
7.3 Ontwerp	35

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 26 februari 2013 is het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. Uitgangspunt was een behoudend plan, waarbij bestaande rechten werden gerespecteerd. Aan de Parallelweg 28-32 (de voormalige busremise) waren toen twee bestaande inpandige bedrijfswoningen aanwezig. Door een onjuiste inventarisatie zijn deze "vergeten" in het toen vastgestelde bestemmingsplan. De huidige eigenaar wil dit graag weer hersteld zien.

Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe te willen meewerken aan het herstellen van de oorspronkelijke situatie. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit nu niet mogelijk. Er is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

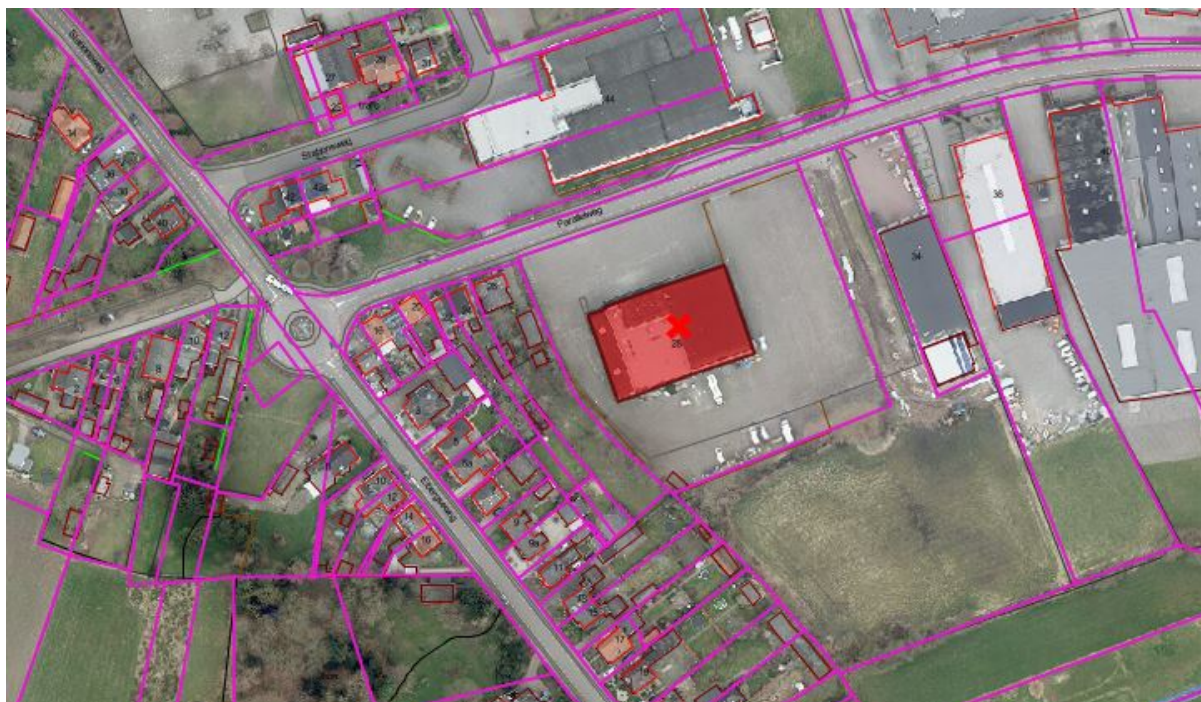
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Parallelweg 28-32 in Neede. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Neede, sectie C, nummer 9384..

Onderstaande afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied in de kern Neede weer. In afbeelding 1.2 is verder ingezoomd op het plangebied.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied groter verband



Afbeelding 1.2: Ligging van het plangebied

1.3 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren; en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Neede, Bedrijventerreinen 2011', dat op 26 februari 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Berkelland. Op 24 december 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht geworden.

Het plangebied heeft in dat bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' met de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.1" en "busremise met reparatie". Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan. Tevens is ook een reparatie- en servicebedrijf voor bussen, taxi's en vrachtwagens toegestaan. De gebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale hoogte hiervan is 10 meter en het bouwvlak mag maximaal voor 65% bebouwd zijn.

Bedrijfswoningen zijn op deze locatie niet toegestaan.

Afbeelding 1.3 bevat het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Fragment van het geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011"

Het gebruiken van de twee bestaande in pandige bovenwoningen past niet (meer) in het geldende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen. Om deze herstelactie mogelijk te maken is een bestemmingsherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- regels;
- de verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1859.BPNDE20170005-0010).

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het plan en moeten samen 'gelezen' worden.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

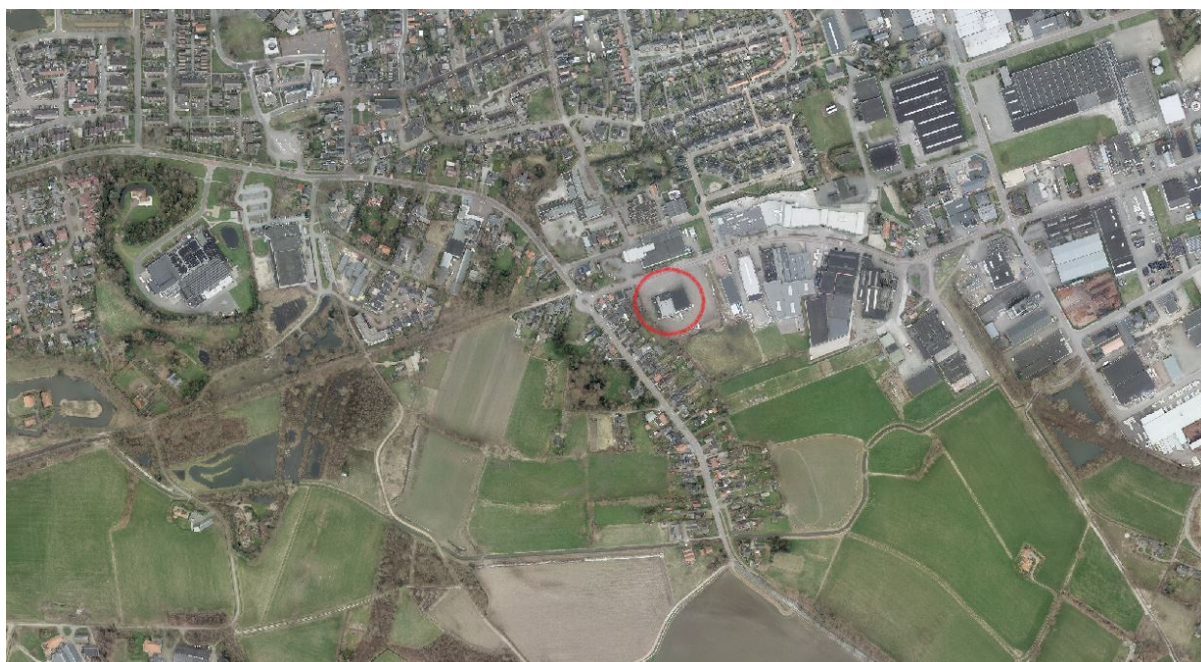
1.6 Leeswijzer toelichting

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk beschrijft het plan en de bestaande situatie van het plangebied (Hoofdstuk 2). Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde (voor)overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied en het plan

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in Neede. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft het plangebied in haar directe omgeving weer. Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Wheemergaarden. Ten noorden van het plangebied liggen de woonwijken en het centrum van Neede. Ten zuiden ligt het landelijke buitengebied. Het plangebied ligt dicht bij de ontsluitingsweg naar Eibergen (N823) en ook op korte afstand van de toekomstige aansluiting op de vernieuwde N18.



Afbeelding 2.1: Uitsnede uit luchtfoto. In de cirkel het plangebied

2.2 Dorp Neede

Neede is een dorp in de gemeente Berkelland in de Achterhoek in de provincie Gelderland. De dorpskern ligt op de grens met de provincie Overijssel en de streek Twente aan de voet van de Needse Berg. Aan de zuidzijde grenst het Berkeldal. De doorgaande weg van Doetinchem via Ruurlo (N315) naar de Rijksweg N18 loopt noordelijk langs Neede.

De oorspronkelijke uitvalswegen van het dorp Neede zijn in de loop der tijd echte bebouwingslinten geworden. Dit is nog steeds erg karakteristiek voor de opbouw van Neede. Langs deze linten bevinden zich vaak nog oude boerderijen die verwijzen naar het agrarische verleden. Inmiddels zijn de karakteristieke boerderijen opgenomen in de omliggende woonomgeving. De oude kern (het centrum) en ook het oude buurtschap Ruwenhof zijn nog goed herkenbaar in de bebouwingsstructuur van Neede.

Op de bedrijventerreinen van Neede zit maakindustrie, maar ook bouwnijverheid, groothandel-, en transportbedrijven. Daarnaast is er natuurlijk veel landbouw en daaraan verwante bedrijven.

Neede is een dynamisch dorp. Het inkomensniveau en de woningvoorraad zijn vergelijkbaar met de andere kernen. Het Needse winkelcentrum biedt voldoende aanbod voor de

dagelijkse boodschappen. In het coulisselandschap, rondom Neede treffen we nog pure natuur aan. Er is rust en voldoende mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Tenslotte heeft het dorp een bloeiend verenigingsleven met onder andere meerdere sport- en muziekverenigingen. Elk jaar wordt er de internationale Jammakkt gehouden.

2.3 Ontstaansgeschiedenis bedrijventerrein

Van oudsher was in het dorp Neede verspreide industriële bebouwing aanwezig. Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw hebben de bedrijven zich meer geconcentreerd gevestigd op het toen ontwikkelde bedrijventerrein Wheemergaarden. Dit terrein ligt tegen de kern Neede, daar waar van oorsprong al enige bedrijvigheid was gevestigd vanwege de aanwezige spoorlijn en station.

De bedrijfsmatige ontwikkeling werd in belangrijke mate bepaald door de voor bedrijven gunstige ligging van het gebied, waarbij de directe nabijheid van het dorp, de aanwezige spoorlijn en de optimale verkeersontsluiting voor het autoverkeer belangrijke factoren vormden.

Van oorsprong richtten de bedrijven zich in Neede, net als in Twente, op de textiel- en kledingindustrie. Met de groei van de werkgelegenheid, voornamelijk buiten de textielindustrie, ontstond een grote vraag naar bedrijventerreinen. Het terrein in Neede is opgezet om allerlei soorten bedrijven mogelijk te maken. Het huidige beeld laat ook zien dat veel verschillende soorten bedrijven aanwezig zijn: bedrijven van meer ambachtelijke aard, zoals garagebedrijven, transportbedrijven en industriële bedrijven, gericht op productie.

2.4 Functionele structuur

Het bedrijventerrein is vrij monofunctioneel. Alleen aan de Oude Eibergseweg (bebouwingslint aan de oostzijde) en langs de randen van het terrein treft men andere functies aan als woningen en een enkele voorziening.

Aan de zuidzijde van het terrein is de bebouwing ruimtelijk ingepast door de aanleg van een groenstrook. Op het terrein komen verspreid bedrijfswoningen voor.

De indeling van het bedrijventerrein is voornamelijk functioneel, gericht op een goede ontsluiting van de bedrijven en kent een rechthoekige en loodrecht op elkaar staande kavelstructuur.

2.5 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door de functionaliteit. Voor een bedrijventerrein is het vooral van belang dat dit logisch is ingedeeld en dat sprake is van een goede ontsluiting.

Met de ligging dicht bij de Eibergseweg (N823) en de Haaksbergseweg (N315) is een voldoende verkeersafwikkeling mogelijk. De Parallelweg vormt hierbij een belangrijke interne ontsluitingsweg.

Er is geen sprake van een duidelijke groen- en waterstructuur op het bedrijventerrein. Alleen langs de zuidzijde van de Wheemergaarden is sprake van structurerend groen.



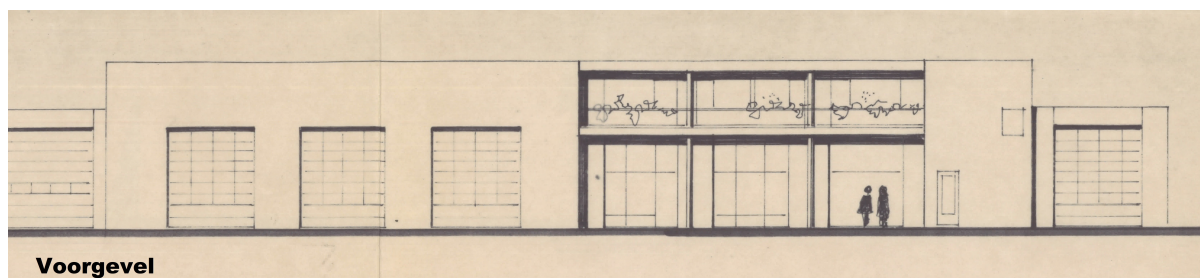
Afbeelding 2.2: Luchtfoto van de bedrijventerreinen Wheemergaarden en De Russchemors

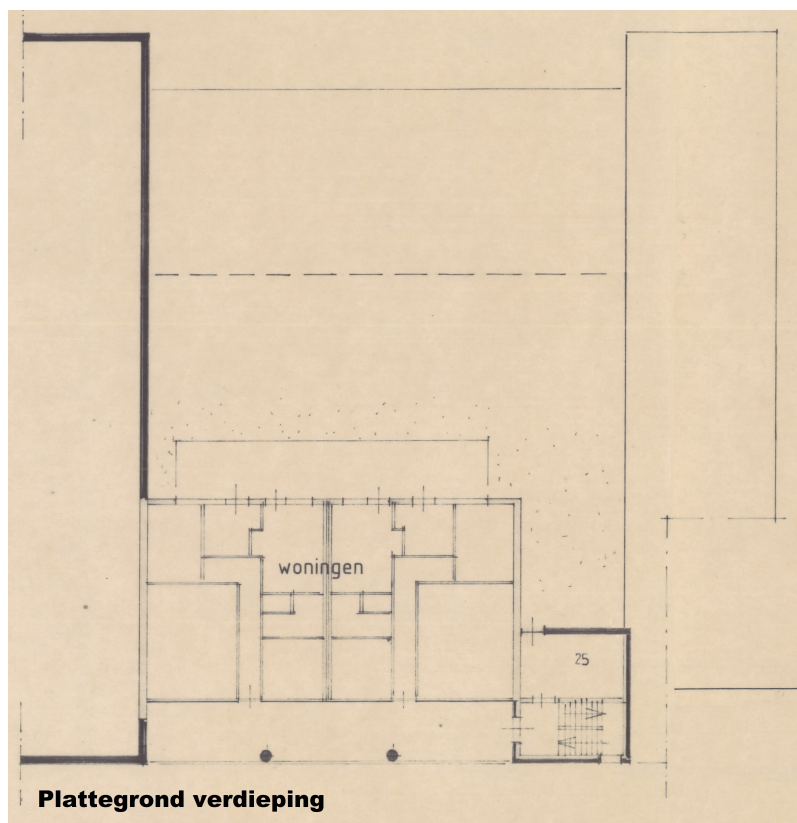
2.6 Beschrijving van het plan

Op 26 februari 2013 is het bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2011" vastgesteld. Dit plan is onderdeel van de grote actualiseringsslag (project PAD). Hierbij zijn alle toen geldende bestemmingsplannen geactualiseerd, geharmoniseerd en gedigitaliseerd. Belangrijk aspect hierbij dat zoveel mogelijk bestaande rechten werden gerespecteerd.

Zo zijn in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen de bestaande bedrijfswoningen positief bestemd met de aanduiding "bedrijfswoning". Ten tijde van het ontwerp van het genoemde bestemmingsplan waren op de locatie Parallelweg 28-32 twee inpandige bedrijfswoningen aanwezig.

Zie ook onderstaande fragmenten van de bouwtekening uit 1991.





Afbeelding 2.3: Fragmenten van bouwtekening bij verleende vergunning uit 1991

Deze woningen zijn echter niet opgenomen op de verbeelding van het geactualiseerde bestemmingsplan. Toen dit geconstateerd werd, was het bewuste plan de procedure al doorlopen. Het betreffen hier duidelijk twee in pandige dienstwoningen die zowel functioneel als fysiek aan het bedrijfspand gebonden zijn. Deze herstelactie is hierdoor ook mogelijk en verantwoord.

Hoofdstuk 3 Inventarisatie van het geldend beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Tenslotte is de rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening als afzonderlijk belang opgenomen. Hiervoor geldt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toetsing

Bij dit plan zijn geen nationale belangen in het geding. Het bestemmingsplan maakt twee in pandige bedrijfswoningen (weer) mogelijk. Met deze herstelactie is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. In dit bestemmingsplan is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainport Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ligt niet binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) of het Gelders Natuurnetwerk (GNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook andere nationale belangen zijn bij dit project niet van toepassing. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 2014

De Omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005. De Omgevingsvisie is op 9 juli 2014 door provinciale staten vastgesteld en op 17 oktober 2014 in werking getreden. Ook deze visie geldt als een structuurvisie. De Omgevingsvisie zet het beleid onder het motto 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet' voort. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor zaken van lokaal belang.

De Omgevingsvisie biedt een doorkijk aan Gelderland op langere termijn en heeft twee hoofddoelen:

1. Een duurzame economische structuur

Een gezonde economie vraagt sterke steden en vitale dorpen. Versterking van de economie gebeurt anders dan voorheen en staat meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling' dan 'groei'. Dat vergt een andere benadering ten aanzien van bijvoorbeeld:

- kansen voor bestaande bedrijven;
- creëren van een goede fysieke en digitale bereikbaarheid van stedelijke gebieden;
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel en daarop aangepaste aanpak van nieuwe plannen.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit van natuur en een gezonde en veilige leefomgeving. De provincie wil die kwaliteiten waarborgen en verder ontwikkelen.

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Om te komen tot een duurzame verstedelijking richt de provincie zich op:

- het benutten van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als instrument voor een zorgvuldige locatieafweging;
- transformeren en aanpak van leegstand.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Het is een herstelactie waarbij twee bestaande in pandige bedrijfswoningen weer planologisch worden opgenomen. Er is niet direct sprake van een kwaliteitsimpuls, maar slechts het weer kunnen gebruiken van al aanwezige, en voorheen planologisch bestemde, in pandige dienstwoningen.

3.2.2 Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking ook wel SER-ladder) trad in werking op 1 oktober 2012 en is gewijzigd op 1 juli 2014. Bij voorgenomen stedelijke ontwikkelingen moet worden ingegaan op de afwegingen rondom de regionale behoefte. Deze duurzaamheidsladder is een processchema om initiatieven voor stedelijke functies te begeleiden naar een optimale locatiekeuze. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Toetsing

Dit bestemmingsplan kent geen uitbreiding van woningbouw of bedrijventerrein. Bestaande gebouwen worden hergebruikt. Het aantal woningen en de hoeveelheid bedrijventerrein blijft feitelijk gelijk. Het plan is van strikt lokale aard.

3.2.3 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat regels (randvoorwaarden), passend bij de provinciale ambities en doelen zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Deze regels waren verspreid over diverse andere verordeningen. Die verordeningen (waaronder de Ruimtelijke Verordening) zijn ingetrokken. In plaats daarvan is de Omgevingsverordening vastgesteld op 24 september 2014 en in werking getreden op 17 oktober 2014. De omgevingsverordening sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraad van Berkelland heeft de Regionale Structuurvisie Achterhoek in haar vergadering van 22 mei 2012 vastgesteld. De visie 'Speerpunten Regionaal Ruimtelijk Beleid Achterhoek 2011-2020' geeft de Beleidsambities aan van acht Achterhoekse gemeenten voor de regionale economie, volkshuisvesting, landschappelijke kwaliteit, leefbaarheid en mobiliteit. Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats met ruimte voor de groei van lokale bedrijvigheid.

Deze structuurvisie is een actualisatie van de structuurvisie uit 2004. De visie is geactualiseerd, omdat er relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied; en
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen gaan gevolgen hebben voor de manier waarop er gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ook zijn ze van invloed op de manier waarop geld verdiend

wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven te kunnen faciliteren.

Toetsing

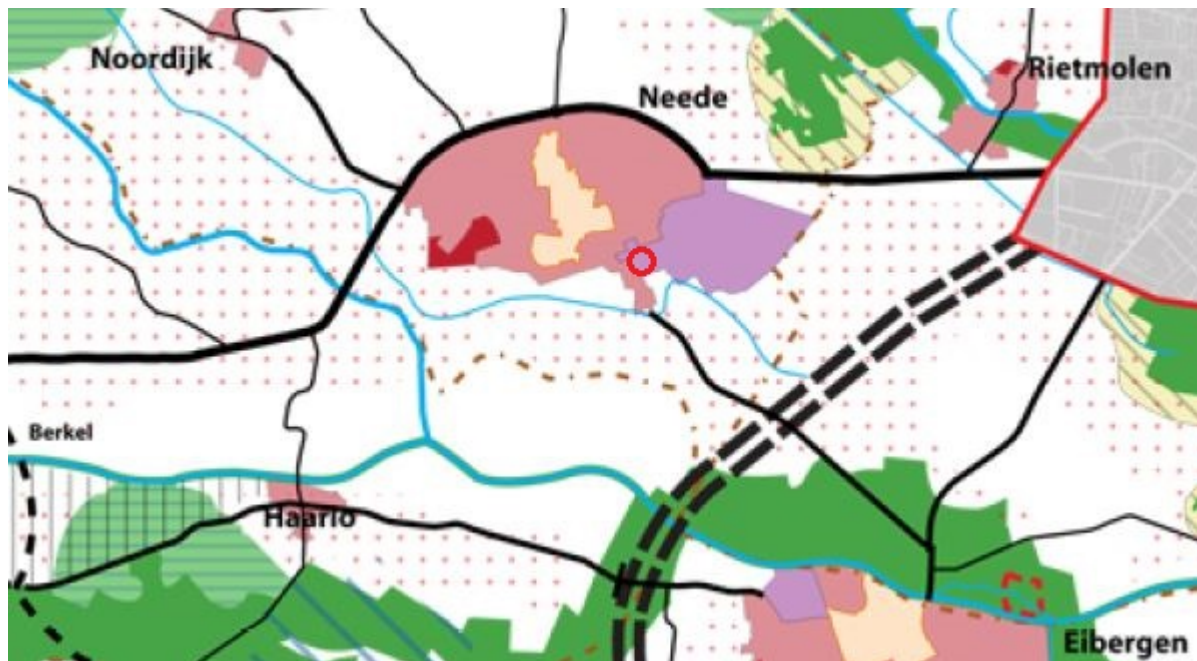
Deze herstelactie is het terugbrengen van een al aanwezige en bestaande functie, de twee bedrijfswoningen. De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 is derhalve ook niet van toepassing op deze herziening van het bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De “Structuurvisie Berkelland 2025” is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod.

De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woning-voorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom. Dit betekent, dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structuurvisie plankaart met plangebied in rode cirkel

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangeduid als bestaand bedrijventerrein. Bedrijfswoningen, en dan vooral inpandige, zijn hier onderdeel van.

Werken:

Berkelland is niet alleen een gemeente voor rustzoekers. In de gemeente blijft ruimte voor ondernemers. De gemeente ondersteunt bedrijfsontwikkeling in de kernen en faciliteert dit ook. Bedrijven worden niet verplaatst uit woon- en verblijfsgebieden, mits ze voldoen aan de vestigingsvoorwaarden.

Toetsing

Het plangebied ligt binnen bestaand bedrijventerrein. Binnen dit gebied zijn bestaande bedrijfswoningen mogelijk. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Beleid demografische ontwikkelingen

De bevolking van Berkelland neemt in de nabije toekomst verder af. Op grond van het beleid demografische ontwikkelingen is de bouw van extra nieuwe woningen niet meer toegestaan. Het bestemmingsplan is niet in strijd met dit beleid, omdat het bestaande inpandige bedrijfswoningen betreft. Deze worden nu opnieuw planologisch weer terug bestemd.

Dit bestemmingsplan regelt het herstel van al bestaande dienstwoningen. Het aantal woningen neemt hiermee fysiek en getalsmatig niet toe.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost dan wel voorkomen kunnen worden.

4.1 Milieu

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat deze hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Overwegingen

De richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Ze gelden dus niet voor bedrijfswoningen. In de praktijk vindt voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen in dit kader toch vaak een indicatieve toets plaats. Daarbij wordt de richtafstand gecorrigeerd met twee afstandsstappen: één vanwege de ligging in gemengd gebied en één vanwege het feit dat het een bedrijfswoning betreft.

Omliggende en aangrenzende bedrijven vallen vanuit hun feitelijke bedrijfsvoering of

bestemming maximaal in milieucategorie 3.2. Na correctie met twee afstandsstappen komt dat neer op categorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De betreffende twee bedrijfswoningen voldoen aan deze afstand. De indicatieve toets wijst dus uit dat de situatie toelaatbaar is. Het woon- en leefklimaat is daarom niet in het geding. Hierbij geldt dat voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein een zekere mate van overlast eerder acceptabel is dan voor woningen in een rustige woonwijk.

Verder speelt mee dat het hier feitelijke bestaande bedrijfswoningen betreft, waarvoor al in 1963 een bouwvergunning is verleend. Voor omliggende bedrijven is daarom niet echt sprake van een nieuwe ontwikkeling die hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden aantast. De bedrijfswoningen zijn abusievelijk niet meegenomen in het bestemmingsplan "Neede, bedrijventerreinen 2011". Uitgaande van de toelichting van dat bestemmingsplan zouden die woningen echter zonder probleem de aanduiding bedrijfswoning hebben gekregen.

Conclusie

Toetsing aan de richtafstanden is voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein feitelijk niet aan de orde. De richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gelden namelijk ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Uit de indicatieve toets aan de gecorrigeerde richtafstanden blijkt echter dat de situatie toelaatbaar is. Mede gezien de omstandigheid dat het hier een feitelijk bestaande en een vergunde situatie betreft, werkt de ontwikkeling daarom niet belemmerend voor omliggende bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen zelf is hierbij niet in het geding.

4.1.2 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een woon- of verblijfsruimte moet op grond van de Bouwverordening/Woningwet een bodemonderzoek worden verricht om uit te sluiten dat sprake is van gezondheidsrisico's voor de gebruikers van het bouwwerk.

Overwegingen

Voor de locatie Parallelweg 28-32 is het voornemen om twee panden weer te bestemmen als dienstwoning. De panden zijn al jaren als woning in gebruik (geweest) en zijn destijds ook als dienstwoning gebouwd. In het huidige bestemmingsplan hebben zij deze bestemming niet meer.

Om in beeld te brengen of ter plaatse mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is een inventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn lokale en provinciale bodembestanden geraadpleegd. De inventarisatie heeft het volgende aan het licht gebracht:

- In het verleden hebben verschillende activiteiten op de locatie plaats gevonden die het perceel verontreinigd kunnen hebben; autobusreparatie, autowasserij, benzinepompinstallatie, en dergelijke;
- In de jaren '90 is de bodem op het perceel gesaneerd, waarbij een restverontreiniging met minerale olie is achter gebleven. Het laatste bodemonderzoek dat bij de gemeente bekend is, is uit 2004, hierbij is de sterke minerale olie (rest)verontreiniging ook weer aangetroffen.

- De locatie staat bekend als BSB (BodemSanering in gebruik zijnde Bedrijfsterreinen) locatie. Uit de informatie die de provincie Gelderland op 4 maart 2016 verstrekt heeft, blijkt dat de locatie in 1996, in het kader van het BSB-traject, geheel gesaneerd is. Er is geen restverontreiniging achtergebleven in de grond en/ of het grondwater.
- Deze conclusie komt echter niet overeen met het onderzoek uit 2004, waarbij wel verontreiniging is aangetroffen.
- In 2015 is een bodemonderzoek verricht op de locatie door het onderzoeksbureau Tauw. Hieruit blijkt dat de gehalten aan minerale olie in de bodem niet voldoen aan een (toekomstige) gebruiksfunctie Wonen. Met de risicotoolbox is echter doorgerekend dat bij normaal gebruik als wonen met tuin er geen gebruiksbeperkingen gelden in verband met het (licht) verhoogde gehalte aan minerale olie. De bodem is dus geschikt voor de beoogde functie. Bovendien beschikken de woningen niet direct over een tuin.
- Het vooronderzoek asbest is niet voldoende uitgevoerd. Op basis van dit vooronderzoek kan bepaald worden of het puin asbestverdacht is. De locatie waar mogelijk asbest aangetroffen kan worden ligt echter dermate verwijderd van de projectlocatie dat dit geen gevolgen heeft voor de woningen. Ook zijn de woningen aanwezig boven bestaande bedrijfsruimtes.

Conclusie

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat op de locatie een functie Wonen mogelijk is. Zeker als bedacht wordt, dat het hier bovenwoningen betreft, zonder tuin.

4.1.3 Geluid

De mate waarin geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, staat in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Als nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te doen naar de geluidsbelasting door omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Het geluidaspect bestaat in dit geval uit twee delen. Industrielawaai en wegverkeerslawaai.

Beoordelingskader

Algemeen is een ontwikkeling alleen mogelijk als aan de volgende punten wordt voldaan:

1. de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh);
2. dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
3. er op en rond het plangebied sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4. het geluidbeleid wordt in acht genomen.

Ad 1: Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wgh het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Wgh kent een drietal bronnen van geluid:

- Railverkeerslawaai;
- Wegverkeerslawaai (wegen met en wegen zonder geluidplafond);
- Industrielawaai .

Als een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wgh, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Kan niet worden voldaan

aan deze grenswaarden, dan bestaat onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen.

Ad 2: Door een ruimtelijke ontwikkeling kunnen geluidgevoelige objecten dichterbij bedrijven toe komen. Omdat bedrijven ten aanzien van deze objecten geluidsnormen zijn opgelegd, betekent het realiseren van geluidgevoelige objecten dichterbij de bedrijven toe altijd een beperking voor de bedrijven. Of deze beperking ook leidt tot directe gevolgen voor de bedrijfsvoering, moet worden vastgesteld. In dergelijke gevallen moet akoestisch worden onderzocht welke geluidsbelasting het bedrijf op het plangebied heeft. Blijkt uit het onderzoek dat de bedrijven ook in de nieuwe situatie kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnormen, dan is in feite voldaan aan punt 1.

Ad 3: Als geluidgevoelige objecten en geluidproducerende objecten als bedrijven en wegen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd, moet bepaald en afgewogen worden of er in en om de geluidgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Om hierover een goed oordeel te kunnen vormen moet worden bepaald wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor kunnen de normen worden gevolgd die in verschillende milieuwetten voor geluid zijn vastgelegd. Voor wat betreft rail- en wegverkeerslawaai zijn hiervoor normen opgenomen in de Wgh. Ook als er sprake is van een industrieterrein in of rond een plangebied kent de Wgh normen. Voor het overige lawaai van bedrijven kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Activiteitenbesluit regels en normen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij ruimtelijke plannen verder moet worden gekeken dan de normen uit de diverse wetten. Om hierin enige orde te krijgen heeft de VNG de brochure "bedrijven en milieuzonering" opgesteld. Er kan worden gesteld dat als aan de afstanden wordt voldaan die zijn gesteld in deze VNG brochure er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Echter voor situaties die niet voldoen aan de afstanden van de brochure, dient de situatie te worden bepaald en afgewogen.

Ad 4: Op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is het mogelijk dat gemeenten eigen geluidbeleid vast stellen. Dit beleid moet bij besluiten in acht worden genomen. De gemeente Berkelland heeft geen geluidbeleid.

Overwegingen

De woningen betreffen bedrijfswoningen waarvoor in 1963 al een bouwvergunning is verleend. Ze zijn per abuis met de actualisatie van het bestemmingsplan in 2011 niet meegenomen. Toets aan de Wgh is in dit geval niet aan de orde.

In paragraaf 4.1.1 (Bedrijven en milieuzonering) is al ingegaan op de eventuele belemmering van de bedrijfsvoering en de aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De bedrijfswoningen zijn per abuis met de actualisatie van het bestemmingsplan in 2011 niet meegenomen. Toets aan de Wet geluidhinder is in dit geval niet aan de orde.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoe omgegaan wordt met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen, zoals:

- Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi/Revi);
- Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb/Revb);
- Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes (Bevt);
- Besluit risico's zware ongevallen (Brzo);
- Vuurwerkbesluit;
- Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro);
- Activiteitenbesluit

Hiernaast heeft de gemeente Berkelland op 12 januari 2016 de gemeenschappelijke beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

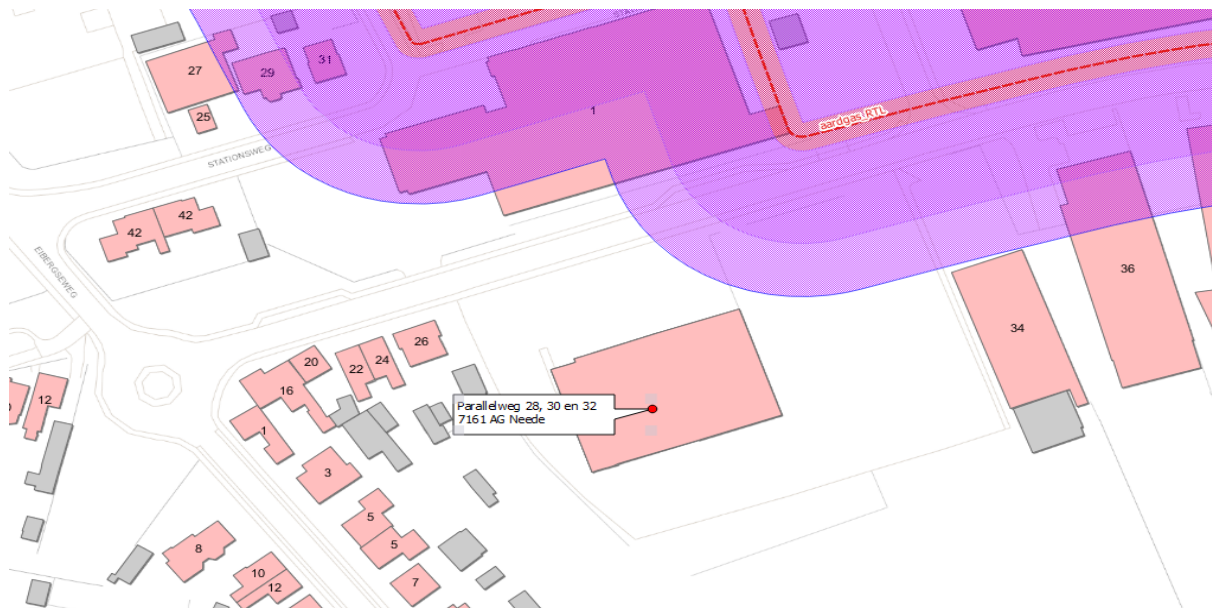
Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een mengvorm van een gebiedsgerichte benadering en een brongerichte benadering. Met deze mengvorm worden bepaalde soorten ontwikkelingen in de nabijheid van een bron ongeacht het gebiedstype uitgesloten.

In de beleidsvisie wordt onderscheid gemaakt in de zwaarte van de verantwoording, afhankelijk van de hoogte van het aanwezige groepsrisico, en de toename hiervan.

Overwegingen

Buisleidingen:

In onderstaande figuur 4.1 is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven. Op deze uitsnede staat de hogedruk aardgasleiding vermeld met kenmerk N-569-83-KR-003. Voor deze hogedruk aardgasleiding met een diameter van 108 mm en een druk van 40 bar geldt een 100% letaliteitcontour van 30 meter en een 1% letaliteitcontour van 45 meter.



Afbeelding 4.1: Uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

Voor beide contouren geldt dat deze niet over de bebouwing vallen van het perceel waarvoor de bestemmingswijziging wordt aangevraagd. Er zijn geen andere buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied met een invloedsgebied over het plangebied.

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's:

In de directe omgeving van de locatie Parallelweg 28-32 in Neede is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water zodanig gering, dat de PR-contouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Inrichtingen:

In de directe omgeving van de planlocatie Neede bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Vorenstaande geeft aan dat er voor de herbestemming tot bedrijfswoningen geen belemmering bestaat vanuit het onderwerp Externe Veiligheid.

Conclusie

De contouren van de hogedruk aardgasleiding vallen niet over het plangebied. Verder bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied met een risicocontour over het plangebied.

4.2 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zowel soortbescherming als de gebiedsbescherming gebeurt sinds 1 januari 2017 via de Wet natuurbescherming.

Overwegingen

Het betreft hier het terugbestemmen van al aanwezige inpandige dienstwoningen. De woningen zijn bestaand, en bovendien gelokaliseerd boven de bedrijfsruimten. Dit is slechts een planologische maatregel om het gebruik van de woningen weer formeel mogelijk te maken. Er spelen geen ecologische aspecten.

4.3 Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen moet een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.1 Toekomstgericht waterbeheer

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik, bijvoorbeeld door de landbouw, natuur of recreatie, hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Waterschap Rijn en IJssel werkt hierbij vanuit het Waterbeheerplan 2016-2021. Hierin staat het taakgebied, de doelen en de maatregelen die het waterschap tot en met 2021 voor ogen heeft, beschreven. Een kompas voor de langere termijn biedt de Watervisie 2030. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten in de samenwerking met de partners belangrijk zijn. Vanuit die verkenning is er beleid gemaakt voor de periode 2016-2021, voor de volgende taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: **Veilig water.**
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: **Voldoende water.**
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: **Schoon water.**
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: **Afvalwater.**
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: **Vaarwegbeheer.**

Het waterschap werkt met de gemeente samen aan een goede ruimtelijke ordening via het proces van de Watertoets.

4.3.2 Watertoets

In de watertoetstabel (zie hierna) zijn de taakgebieden van het waterschap nader uitgewerkt. Voor de in dit bestemmingsplan gewenste ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van die ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en worden vervolgens nader te worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Bovenstaande watertoetstabel geeft aan dat er geen waterthema's van toepassing zijn, dan wel relevant, op deze ontwikkeling. Vooroverleg met het waterschap is op basis hiervan dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed moeten worden meegenomen en worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken.

Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Als dat niet mogelijk is, wordt voor de bodemverstoring een archeologisch onderzoek verricht. Een goede bescherming van de archeologie vraagt om het tijdig meewegen van de archeologische belangen en om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van de archeologie. Het archeologiebeleid van de gemeente Berkelland is vastgelegd in onderstaande beleidsstukken:

- Archeologische Beleidskaart van de gemeente Berkelland.
- Erfgoedverordening van de gemeente Berkelland.
- Archeologische beleid gemeente Berkelland (RAAP, Willemsen en Kocken, 2012).

Overwegingen

Voor de locatie Parallelweg 28-32 worden twee panden weer herbestemd als dienstwoning. De panden zijn al jaren als woning in gebruik (geweest) en zijn destijds ook als dienstwoning gebouwd. Inmiddels hebben zij niet meer deze bestemming in het huidige bestemmingsplan.

De locatie van de panden is op de archeologische beleidskaart hieronder met het rode kruisje aangegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede van de archeologische beleidskaart (gemeente Berkelland)

De locatie bevindt zich in een gebied met een archeologisch lage verwachting (zie de groene kleur op bovenstaande kaart). In een gebied met een archeologisch lage verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m².

Voor het wijzigen van de bestemming worden geen graafwerkzaamheden in de bodem uitgevoerd, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Voor het opnieuw toekennen van een woonbestemming aan de twee panden bij de Parallelweg 28-32 is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor het wijzigen van de bestemming worden geen graafwerkzaamheden in de bodem uitgevoerd.

4.4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden en karakteristieken moeten op gebiedsniveau behouden en versterkt worden bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Om het belang van cultuurhistorie goed af te wegen is een wettelijke verankering van de integrale cultuurhistorie in ruimtelijke plannen nodig. Artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2012) verplicht de gemeente om alle cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening te inventariseren en uitdrukkelijk mee te wegen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Voor het plangebied is een inventarisatie en analyse van de aanwezige cultuurhistorische waarden gemaakt. Voor de beoordeling van aanwezige cultuurhistorische waarden gelden de volgende kaders:

- Erfgoedwet.
- Erfgoedverordening gemeente Berkelland 2012.
- Handreiking Erfgoed en Ruimte.
- Cultuurhistorische Gebiedsbeschrijving Berkelland 2012.
- Cultuurhistorische Inventarisatie- en Waardenkaart 2016.

Overwegingen

Voor deze ontwikkeling is een analyse verricht naar de aanwezige cultuurhistorische waarden. De waarden zijn onder te verdelen in 4 categorieën:

A. Beschermde monumenten en gebieden

- Rijksmonumenten:
In het plangebied bevinden zich geen beschermde rijksmonumenten.
- Gemeentelijke monumenten:
In het plangebied bevinden zich geen beschermde gemeentelijke monumenten.
- Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht:
Het plangebied ligt niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

B. Bouwhistorische waarden

Er is geen sprake van een pand met potentiële cultuurhistorische waarde. Het bedrijfspand is oorspronkelijk gebouwd als busremise met twee inpandige bedrijfswoningen en stamt uit de jaren '90 (laatste vergunning).

Het object pand is van geen bouwhistorische waarde.

C. Historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke waarden

Er zijn geen historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke waarden aanwezig of van belang in deze ontwikkeling.

D. Historisch-geografische waarden

Het pand ligt aan de Parallelweg die evenwijdig lag aan het voormalige, maar volledig verdwenen spoorempacement. Dit is tevens de aanleiding voor de vestiging van bedrijven en de vorming van een bedrijventerrein.

Conclusie

Het bedrijfspand en het perceel bevinden zich aan de Parallelweg op het industrieterrein Wheemergaarden. Het bedrijfspand heeft geen bouwhistorische waarde. Ook het omliggende gebied bevat geen cultuurhistorische waarde.

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen beperkingen die het plan beïnvloeden. Het plan zelf geeft ook geen effect op de omgeving ten aanzien van aanwezige waarden.

4.5 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Het betreft hier het terugbestemmen van al aanwezige inpandige dienstwoningen. De woningen zijn bestaand. Dit is slechts een planologische maatregel om het gebruik van de woningen weer formeel mogelijk te maken.

Bovendien staat het bedrijfspand op een groot verhard terrein (de voormalige busremise). Er is derhalve meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van auto's. Enige parkeeroverlast zal hier zeker niet ontstaan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving.

Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. De basis is het geldende bestemmingsplan "Neede, Bedrijventerreinen 2017", waar dit een herziening van is. Dit bestemmingsplan kent slechts één bestemming en ook maar één dubbelbestemming. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bedrijventerrein

Het hele plangebied is bestemd voor "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met bedrijfscategorie 3.1. toegestaan. Hierbinnen zijn ook de twee bestaande bedrijfswoningen planologisch opgenomen.

Waarde - Archeologische verwachting 3

De gronden met deze dubbelbestemming gericht op de archeologie, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (bedrijventerrein), ook bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen' opgenomen normen.

Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt weliswaar een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is echter het opnieuw terugbestemmen van twee per abuis wegbestemde inpandige bedrijfswoningen. De gemeente heeft deze omissie ingezien, en wil dit met deze herziening weer herstellen. Er is derhalve dan ook geen sprake van het verhalen van kosten. Het bestemmingsplan wordt op eigen initiatief en beheer opgesteld en procedureel begeleid.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden als verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of zoals nu niet van toepassing is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)' lag gedurende twee weken ter inzage.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan met enkele kleine aanpassingen in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend. Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak aangeboden. Van 30 augustus tot en met 12 september 2017 heeft het plan ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zijn of haar zienswijze geven over dit plan. Dit kon schriftelijk en mondeling.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)' zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is niet voorgelegd aan betrokken partijen, omdat sprake is van een kleine herstelactie. Ook spelen voor deze herziening, met een zeer beperkte oppervlakte, slechts lokale aspecten. Tenslotte wijzigen ook de wateraspecten niet (zie watertoetstabel). Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande leidingen en afvoeren.

7.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)' ligt van 27 september tot en met 7 november 2017 voor iedereen ter inzage. Dit is bekend gemaakt via een kennisgeving in "BerkelBericht" en de Staatscourant van 26 september 2017, en op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl).

Gedurende voornoemde termijn kan iedereen zienswijzen indienen.

**Neede,
Bedrijventerreinen 2011,
herziening 2017-1
(Parallelweg 28-32)**

Inhoudsopgave

REGELS	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Bedrijventerrein	17
Artikel 4 Waarde - Archeologische Verwachting 3	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 6 Algemene bouwregels	26
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 10 Algemene procedureregels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 11 Overgangsrecht	33
Artikel 12 Slotregel	34
Bijlagen	35
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijventerreinen)	
Bijlage 2 Parkeernormen gemeente Berkelland	

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan **Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)** met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPNDE20170005-0010 van de gemeente **Berkelland**;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPNDE20170005-0010.gml met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)** bestaande uit de kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPNDE20170005-0010;
- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan **Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)**;

1.4 aan- of uitbouw:

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

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 aanduidingsvlak:

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.8 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.9 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels:

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.10 ander-werk:

een werk, geen gebouw zijnde, of een werkzaamheid;

1.11 archeologisch deskundige:

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.12 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Erfgoedwet deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen;

1.13 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een certificerende instelling beschikkend over een certificaat op grond van artikel 5.2 van de Erfgoedwet;

1.14 archeologische verwachting:

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.15 archeologische waarde:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.16 bebouwing:

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

1.17 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

1.18 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;

1.19 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.20 bedrijfsgebouw:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebruikt worden voor het uitoefenen van een bedrijf;

1.21 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, niet zijnde de vrije beroepen, die in een gedeelte van de woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.22 bedrijfsruimte:

een ruimte die onderdeel is van een gebouw en die dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.23 bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een bedrijfsmatige activiteit aan huis, inclusief opslag en administratieruimten;

1.24 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.25 bestaand:

- a. bij gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd, of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 Bevi-inrichting:

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.29 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.30 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in ruimtelijk en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.31 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;

1.32 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.33 bouwlaag:

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

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.38 bouwwerk:

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

1.39 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.40 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot doel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinogene stoffen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet;

1.41 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.42 daknok:

hoogste punt van een schuin dak;

1.43 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak;

1.44 detailhandel:

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

1.45 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, reisbureaus, detacherings- en uitzendbureaus, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.46 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.47 doeleinden van openbaar nut:

nutsvoorzieningen zoals stroom-, gas-, water- en/of telecommunicatievoorzieningen;

1.48 eerste verdieping:

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.49 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.50 erfgrans:

de grens van een erf;

1.51 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.52 evenement:

elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.53 gebouw:

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

1.54 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.55 groenvoorziening:

een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;

1.56 handel:

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

1.57 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.58 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;

1.59 internethandel:

handel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet loopt. Er is hier geen sprake van het ter plaatse afhalen van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden;

1.60 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.61 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.62 maaiveld:

het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.63 nadere eis:

een nadere eis zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.64 normaal agrarisch gebruik:

het zaai- en oogstklaar maken van de bodem evenals het oogsten;

1.65 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving van de bestemming;

1.66 omgevingsvergunning:

een vergunning zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.67 onderbouw:

een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.68 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.69 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd en/of gebruik makend van bestaande wanden, waaronder begrepen een carport;

1.70 parkeervoorziening:

voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;

1.71 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. als in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.72 perceel:

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

1.73 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd en/of gerepareerd in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.74 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.75 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.76 slopen:

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.77 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.78 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.79 volumineuze (grootschalige) detailhandel:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.80 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.81 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een gebouw met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.82 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
 1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van meer dan 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.83 vrij beroep:

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

1.84 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.85 waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.86 Wgh-inrichting:

een bedrijf dat krachtens artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is aangewezen als inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken;

1.87 wijzigingsbevoegdheid:

de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan te wijzigen zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.88 wonen:

het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;

1.89 woning (wooneenheid):

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

1.90 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;

1.91 zijgevel:

de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken - dan wel, als sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek - neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De 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.

2.1.6 De hoogte van een windturbine of een windmolen:

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van een windturbine of windmolen.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot en/of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2, en 3.1 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijventerreinen)';
- b. volumineuze (grootschalige) detailhandel;

met daarbij behorende:

- c. gebouwen, waaronder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' ten hoogste twee bedrijfswoningen is begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. terreinen;
- i. wegen met bijbehorende paden en bermen;
- j. ontsluitingspaden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. doeleinden van openbaar nut;

dit met inachtneming dat:

- o. de omvang van een bouwperceel per bedrijf maximaal 2.500 m² bedraagt;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- p. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- q. Bevi-inrichtingen;
- r. vuurwerkinrichtingen;
- s. Wgh-inrichtingen;
- t. bedrijven die voldoen aan de activiteitenomschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen van het bouwperceel moet minimaal 2,5 meter bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel is 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;

- e. een bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

3.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
- b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
- d. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2, onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - 2. licht- en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
 - 3. luifels bij verkooppunten motorbrandstoffen waarvan de oppervlakte maximaal 150 m² en de bouwhoogte maximaal 5,50 meter mag bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Nadere eis*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);

- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

3.3.2 *Procedure*

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 10.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Afwijken categorieën*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijventerreinen)' of die volgens deze 'Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijventerreinen)' van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.5.2 *Afwijken bouwperceelgrootte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen per bedrijf wordt vergroot tot maximaal 10.000 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de vergroting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt nodig is;
- b. de vergroting moet afgestemd zijn op de aard en schaal van de omgeving en de in de omgeving aanwezige functies.

3.5.3 *Afwijken volumineuze (grootschalige) detailhandel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, onder b en toestaan dat volumineuze detailhandel zoals bouwmarkten, wooninrichtingen en tuinrichtingsartikelen plaatsvindt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. als blijkt dat deze door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kunnen worden in het winkelconcentratiegebied dan wel door de afmetingen en/of branche inbreuk maken op de ter plaatse van dit winkelconcentratiegebied gebruikelijke bebouwingsstructuur (korrelgrootte);
- b. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verzorgings- dan wel detailhandelsstructuur in het winkelconcentratiegebied.

3.5.4 Afwegingskader

Een in 3.5.1, 3.5.2 en 3.5.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in 3.1, te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een Bevi-inrichting of een vuurwerkinrichting, met dien verstande dat rond de plaats van de betreffende Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting een bij de betreffende inrichting behorende aanduiding '**veiligheidszone - bevi**' respectievelijk '**veiligheidszone - vuurwerk**' wordt aangegeven, zodanig dat op de gronden ter plaatse van die aanduiding geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn of kunnen zijn.

3.6.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 10.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 4 Waarde - Archeologische Verwachting 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische Verwachting 3**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 meter moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit in 4.2.1, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 4.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 4.2.1, onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 4.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of

- c. gebouwen maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden vergroot.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in 10.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

4.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 4.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

4.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

7.1.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende regels.
- b. Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 1. bijgebouwen ten behoeve van bewoning
 2. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
 3. gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
 4. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 5. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

7.1.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, als en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen voor de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

7.2 Parkeernormen

7.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' die bij deze regels is gevoegd.

7.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing op de bestaande inrichting van gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage 'Parkeernormen gemeente Berkelland' opgenomen normen.

7.2.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen, als:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd

- en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

8.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

8.1.2 Afwegingskader

Een in 8.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 10.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

10.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

11.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

11.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.
- b. Als het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels **bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32)**.

Het bestemmingsplan Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1 (Parallelweg 28-32) heeft van 27 september tot en met 7 november 2017 in ontwerp ter inzage gelegen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Berkelland, gehouden op

, voorzitter.

, griffier.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijventerreinen)

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
TABEL 1: BEDRIJVEN									
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
016	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	3.1	2		
016	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	2	1		
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	3.1	2		
016	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	2	1		
0162	Kl-stations	30	10	30	0	2	1		
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	3.1	1		
03	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN								
0312	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	10	3.1	1		
032	Vis- en schaaldierkwekerijen								
032	- visteeltbedrijven	50	0	50	0	3.1	1		
10, 11	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
101, 102	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	50 R	3.2	2		
101	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	50 R	4.2	2		
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	50 R	3.2	2		
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	30	3.1	1		
101	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	3.1	1		
101, 102	- loonslachterijen	50	0	50	10	3.1	1		
108	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	3.1	2		
102	Visverwerkingsbedrijven:								
102	- conserveren	200	0	100	30	4.1	2		
102	- roken	300	0	50	0	4.2	1		
102	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	30	4.2	2		
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	3.2	1		
102	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	3.1	1		
1031	Aardappelprodukten fabrieken:								
1031	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	50 R	4.2	2		
1031	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	3.1	1		
1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1032, 1039	- jam	50	10	100	10	3.2	1		
1032, 1039	- groente algemeen	50	10	100	10	3.2	2		
1032, 1039	- met koolsoorten	100	10	100	10	3.2	2		
1032, 1039	- met drogerijen	300	10	200	30	4.2	2		
1032, 1039	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	10	4.2	2		
104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
104101	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	30 R	4.1	3	B	
104101	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	50 R	4.2	3	B	
104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:								
104102	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	100 R	4.1	3	B	
104102	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	200 R	4.2	3	B	
1042	Margarinefabrieken:								
1042	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	30 R	4.1	3		
1042	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	50 R	4.2	3	B	
1051	Zuivelprodukten fabrieken:								
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	50 R	3.2	2		
1051	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	50 R	4.2	3		
1051	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	50 R	4.2	3		
1052	Consumptie-ijsfabrieken:								
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	50 R	3.2	2		
1052	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	2	1		
1061	Meelfabrieken:								
1061	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	100 R	4.2	2		
1061	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	50 R	4.1	2		
1061	Grutterswarenfabrieken	50	100	200	50	4.1	2		
1062	Zetmeelfabrieken:								
1062	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	30 R	4.1	1		
1062	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	50 R	4.2	2		
1091	Veevoerfabrieken:								
1091	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	30	4.2	2		
1091	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	30	4.1	3		
1091	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	50 R	4.2	3		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	30	4.1	2		
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1071	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	10	2	1		
1071	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	30	3.2	2		
1072	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	3.2	2		
10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	3.2	2		
10821	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	2	1		
10821	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	4.2	2		
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	3.2	2		
10821	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	2	1		
1073	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	3.1	2		
1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1083	- theepakkerijen	100	10	30	10	3.2	2		
108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	4.1	2		
1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	4.1	2		
1089	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	4.1	2		
1089	Soep- en soeparomafabrieken:								
1089	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	3.2	2		
1089	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	4.2	2		
1089	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	4.1	2		
110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	30	4.2	2		
110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:								
110102	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	30 R	4.1	1		
110102	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	50 R	4.2	2	B	
1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	2	1		
1105	Bierbrouwerijen	300	30	100	50 R	4.2	2		
1106	Mouderijen	300	50	100	30	4.2	2		
1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	3.2	3		
12	VERWERKING VAN TABAK								
120	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	30	4.1	2		
13	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
131	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	3.2	2		
132	Weven van textiel:								
132	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	3.2	2		
132	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	50	4.2	3		
133	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	3.1	2	B	
139	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	3.1	1		
1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	4.1	2	B	L
139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	3.1	1		
14	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
141	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	3.1	1		
141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	2		
142, 151	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	3.1	1	B	L
15	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
151,152	Lederfabrieken	300	30	100	10	4.2	2	B	L
151	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	3.1	2		
152	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	3.1	2		
16	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
16101	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	3.2	2		
16102	Houtconserveringsbedrijven:								
16102	- met creosootolie	200	30	50	10	4.1	2	B	L
16102	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	3.1	2	B	
1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	3.2	3	B	
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	3.2	2		
162	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50	0	3.1	1		
162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	2	1		
17	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
1711	Vervaardiging van pulp	200	100	200	50 R	4.1	3		
1712	Papier- en kartonfabrieken:								
1712	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	30 R	3.1	1		
1712	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	50 R	4.1	2		
1712	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	100 R	4.2	3		
172	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30 R	3.2	2		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
17212	Golfkartonfabrieken:								
17212	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	30 R	3.2	2		
17212	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	30 R	4.1	2		
18	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	3.2	3	B	L
1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	3.2	3	B	
18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	2	1	B	
1814	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	1		
1814	Binderijen	30	0	30	0	2	2		
1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	2	B	
1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	2	B	
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	1	1		
19	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN								
19202	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	3.2	2	B	L
19202	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	4.2	2	B	L
19202	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	4.2	2	B	L
20	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN								
2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	200 R	4.1	3	B	L
2012	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:								
2012	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	300 R	4.2	2	B	L
20141	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:								
20141	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	300 R	4.2	2	B	L
20141	Methanolfabrieken:								
20141	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	100 R	4.1	2	B	
20141	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	200 R	4.2	3	B	
20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):								
20149	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	100 R	4.2	2	B	L
203	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	300 R	4.2	3	B	L
2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:								
2110	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	300 R	4.2	1	B	L
2120	Farmaceutische productenfabrieken:								
2120	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	3.1	2	B	L
2120	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	2		
2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	100 R	4.2	3	B	
2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	50 R	4.2	2		
2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2052	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	3.2	3	B	L
205902	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50 R	3.2	3	B	L
205903	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	3.1	3	B	
205903	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	200 R	4.1	2	B	L
2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	200 R	4.2	3	B	L
22	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
221101	Rubberbandenfabrieken	300	50	300	100 R	4.2	2	B	
221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
221102	- vloeropp. < 100 m²	50	10	30	30	3.1	1		
221102	- vloeropp. >= 100 m²	200	50	100	50 R	4.1	2	B	
2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	3.2	1		
222	Kunststofverwerkende bedrijven:								
222	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	4.1	2		
222	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	4.2	2	B	L
222	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	3.1	2		
23	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN								
231	Glasfabrieken:								
231	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	3.2	1		L
231	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	50 R	4.2	2		L
231	- glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	4.2	1		L
231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	3.1	1		
232, 234	Aardewerkfabrieken:								
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	2	1		L
232, 234	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	3.2	2		L
233	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	4.1	2		L
233	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	4.1	2		
235201	Kalkfabrieken:								
235201	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	4.1	2		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
235202	Gipsfabrieken:								
235202	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	4.1	2		
23611	Betonwarenfabrieken:								
23611	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	4.1	2	B	
23611	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	4.2	2	B	
23612	Kalkzandsteenfabrieken:								
23612	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	3.2	2		
23612	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300	30	4.2	3		
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	3.2	2		
2363, 2364	Betonmortelcentrales:								
2363, 2364	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	3.2	3		
2363, 2364	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300	10	4.2	3		
2365, 2369	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2365, 2369	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	3.2	2		
2365, 2369	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300	200 R	4.2	3	B	
237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	3.2	1		
237	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	3.1	1		
237	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	4.2	1		
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	3.1	1		
2399	Bitumineuze materialenfabrieken:								
2399	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	4.2	3	B	L
2399	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):								
2399	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	30	4.2	2		
2399	- overige isolatiematerialen	200	100	100	50	4.1	2		
2399	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	3.2	2		
2399	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	4.1	3	B	L
2399	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300	50	4.2	3	B	L
24	VERVAARDIGING VAN METALEN								
243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:								
243	- p.o. < 2.000 m²	30	30	300	30	4.2	2		
244	Non-ferro-metaalfabrieken:								
244	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	4.2	1	B	
2451, 2452	IJzer- en staalgietenijen/ -smelterijen:								
2451, 2452	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30 R	4.2	1	B	
2453, 2454	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:								
2453, 2454	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30 R	4.2	1	B	
25, 31	VERV. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSP.MID.)								
251, 331	Constructiewerkplaatsen								
251, 331	- gesloten gebouw	30	30	100	30	3.2	2	B	
251, 331	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	30	30	50	10	3.1	1		
251, 331	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	30	50	200	30	4.1	2	B	
251, 331	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	50	200	300	30	4.2	3	B	
2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
2529, 3311	- p.o. < 2.000 m²	30	50	300	30 R	4.2	2	B	
2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	4.1	2	B	
255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	4.1	1	B	
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	3.2	2	B	
255, 331	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	30	30	50	10	3.1	1	B	
2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2561, 3311	- algemeen	50	50	100	50	3.2	2	B	L
2561, 3311	- stralen	30	200	200	30	4.1	2	B	L
2561, 3311	- metaalharden	30	50	100	50	3.2	1	B	
2561, 3311	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	3.2	2	B	L
2561, 3311	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	3.2	2	B	L
2561, 3311	- thermisch verzinken	100	50	100	50	3.2	2	B	L
2561, 3311	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	3.2	2	B	L
2561, 3311	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	3.2	2	B	
2561, 3311	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	3.2	2	B	
2561, 3311	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	3.2	2	B	
2561, 3311	- emailleren	100	50	100	50 R	3.2	1	B	L
2561, 3311	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	3.2	2	B	
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	3.2	1	B	
2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie, inbandig, p.o. <200m²	10	30	50	10	3.1	1	B	
259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
259, 331	- p.o. < 2.000 m²	30	50	200	30	4.1	2	B	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	3.2	2	B	
259, 331	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m²	30	30	50	10	3.1	1	B	
27, 28, 33	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
27, 28, 33	- p.o. < 2.000 m²	30	30	100	30	3.2	2	B	
27, 28, 33	- p.o. ≥ 2.000 m²	50	30	200	30	4.1	3	B	
28, 33	- met proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	50	30	300	30	4.2	3	B	
26, 28, 33	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
26, 28, 33	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	2	1		
26, 27, 33	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN								
271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	4.1	1	B	L
271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	4.1	1	B	L
273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	4.1	2		L
272	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	3.2	2	B	L
274	Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	4.2	2	B	L
293	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	2	1		
26, 33	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN								
261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	3.1	2	B	
2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	3.1	1	B	
26, 32, 33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	2	1		
29	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
291	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
291	- p.o. < 10.000 m²	100	10	200	30 R	4.1	3	B	
291	- p.o. ≥ 10.000 m²	200	30	300	50 R	4.2	3	B	L
29201	Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	4.1	2	B	
29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	4.1	2	B	
293	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	3.2	2		
30	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
301, 3315	- houten schepen	30	30	50	10	3.1	2	B	
301, 3315	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	3.2	2	B	
301, 3315	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	4.1	2	B	
302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
302, 317	- algemeen	50	30	100	30	3.2	2	B	
302, 317	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	50	30	300	30 R	4.2	2	B	
303, 3316	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
303, 3316	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	4.1	2	B	
309	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30 R	3.2	2	B	
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	3.2	2	B	
31	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
310	Meubelfabrieken	50	50	100	30	3.2	2	B	
9524	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	1	1		
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	2	1	B	
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2		
323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	3.1	2		
324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	3.1	2		
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	2	1		
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	3.1	2		
35	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER								
35	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:								
35	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	3.2	2		L
35	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	3.2	2		L
35	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:								
35	- < 10 MVA	0	0	30	10	2	1	B	
35	- 10 - 100 MVA	0	0	50	30	3.1	1	B	
35	- 100 - 200 MVA	0	0	100	50	3.2	1	B	
35	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	50	4.2	1	B	
35	Gasdistributiebedrijven:								
35	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	100	4.2	1		
35	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	10	1	1		
35	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	2	1		
35	- gasontvang- en -verdeelsstations, cat. D	0	0	50	50 R	3.1	1		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
35	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:								
35	- stadsverwarming	30	10	100	50	3.2	1		
35	- blokverwarming	10	0	30	10	2	1		
36	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER								
36	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:								
36	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	30	3.1	1		
36	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
36	- < 1 MW	0	0	30	10	2	1		
36	- 1 - 15 MW	0	0	100	10	3.2	1		
36	- >= 15 MW	0	0	300	10	4.2	1		
38	VOORBEREIDING TOT RECYCLING								
383202	Puinbrekerijen en -malerijen:								
383202	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	4.2	2		
383202	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	4.2	2		
383202	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	50	4.2	3	B	
41, 42, 43	BOUWNIJVERHEID								
41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	3.2	2	B	
41, 42, 43	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	3.1	2	B	
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	3.1	2	B	
41, 42, 43	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	2	1	B	
45	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN								
451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	2	B	
451	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	3.2	2		
45204	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	3.2	1		
45204	Autobeklederijen	0	0	10	10	1	1		
45204	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	3.1	1	B	L
45205	Autowasserijen	10	0	30	0	2	3		
453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	2	1		
46	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
4621	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	3.1	2		
4621	Grth in akkerbouwprod. en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300	50 R	4.2	2		
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	2		
4623	Grth in levende dieren	50	10	100	0	3.2	2		
4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	3.1	2		
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	3.1	2		
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	3.1	2		
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	2	2		
4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	2	2		
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	2		
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	2		
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	2		
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	2		
46499	Grth in vuurwerk en munitie:								
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	2	2		
46499	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	3.1	2		
46499	- munitie	0	0	30	30	2	2		
46711	Grth in vaste brandstoffen:								
46711	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	3.1	2		
46712	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
46712	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m³	50	0	50	200 R	4.1	2	B	L
46712	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	4.2	2		
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	3.2	2	B	
46721	Grth in metaalartsen:								
46721	- opslag opp. < 2.000 m²	30	300	300	10	4.2	3	B	
46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	3.2	2		
4673	Grth in hout en bouwmaterialen:								
4673	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	3.1	2		
4673	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	2	1		
46735	zand en grind:								
46735	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	3.2	2		
46735	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	2	1		
4674	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
4674	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	3.1	2		
4674	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	2	1		
46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	3.2	2	B	

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	2	1		
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2		
4677	Autosloperijen:								
4677	- autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	3.2	2	B	
4677	- autosloperijen: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	3.1	2	B	
4677	Overige groothandel in afval en schroot:								
4677	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	3.2	2	B	
4677	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	3.1	2	B	
466	Grth in machines en apparaten:								
466	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	3.2	2		
466	- overige	0	10	50	0	3.1	2		
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	2	2		
47	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
4791	Postorderbedrijven	0	0	50	0	3.1	2		
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	1	1		
49	VERVOER OVER LAND								
493	Taxibedrijven	0	0	30	0	2	2		
493	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	3.2	2		
494	Goederenwegvervoerbedrijven:								
494	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	30	3.2	3		
494	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	0	0	50	30	3.1	2		
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	10	2	1	B	
52	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
52242	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
52242	- containers	0	10	300	50 R	4.2	2		
52242	- tankercleaning	300	10	100	200 R	4.2	1	B	
52242	- stukgoederen	0	10	100	50 R	3.2	2	B	
52242	- erts, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	4.2	2	B	
52242	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	4.2	2		
52242	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m²	50	300	300	50	4.2	2	B	
52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	50 R	3.1	2		
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	2	2		
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	30	3.2	2		
53	POST EN TELECOMMUNICATIE								
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	2		
61	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1		
61	zendinstallaties:								
61	- LG en MG, zendvermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	100	3.2	1		
61	- FM en TV	0	0	0	10	1	1		
61	- GSM en UMTS-steunzenders (indien omgevingsvergunningplichtig)	0	0	0	10	1	1		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING								
562	Cateringbedrijven	10	0	30	10	2	1		
62	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE								
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1		
58, 63	Datacentra	0	0	30	0	2	1		
72	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	2	1		
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1		
77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
7711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	2		
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	3.1	2		
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	3.1	2	B	
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2		
63, 69-71, 73, 74, 77, 78, 80-82	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	3.1	1	B	
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	2	2	B	
82991	Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	50 R	4.1	3		
82992	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	1	2		
84	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
8425	Brandweerkazernes	0	0	50	0	3.1	1		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
37, 38, 39	MILIEUDIENSTVERLENING								
3700	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
3700	- < 100.000 i.e.	200	10	100	10	4.1	2		
3700	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	10	4.2	2		
3700	rioolgemalen	30	0	10	0	2	1		
381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	3.1	2		
381	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	3.1	2	B	
381	Vuiloverslagstations	200	200	300	30	4.2	3	B	
382	Afvalverwerkingsbedrijven:								
382	- kabelbranderijen	100	50	30	10	3.2	1	B	L
382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	3.1	1		L
382	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30 R	3.2	1	B	L
382	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	50	4.2	3	B	L
382	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	2	1	B	L
382	Composteerbedrijven:								
382	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50	10	4.2	2	B	
382	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	3.2	2	B	
382	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	4.1	3	B	
382	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	4.1	3	B	L
59	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10	2	2		
931	Schietinrichtingen:								
931	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	10	4.1	2		
931	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	10	1	1		
931	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50	10	3.1	2		
931	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30	0	2	2		
96	OVERIGE DIENSTVERLENING								
96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	3.1	2		
96011	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	3.1	2		L
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	2	2	B	L
96013	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	2	1		
96013	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	1	1		
9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1		
9313, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	0	2	1		
9609	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	0	3.2	1		
9609	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	0	1	1		

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN (BEDRIJVENTERREINEN)									
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE	INDICES		
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR		VERKEER	BODEM	LUCHT
TABEL 2: OPSLAGEN EN INSTALLATIES									
0	OPSLAGEN								
1	Butaan, propaan, LPG (in tanks):								
1	- bovengronds, < 2 m³	-	-	-	30	2	-		
1	- bovengronds, 2 - 8 m³	-	-	-	50 R	3.1	-		
1	- bovengronds, 8 - 80 m³	-	-	-	100 R	3.2	-		
1	- bovengr., 80 - 250 m³	-	-	-	300 R	4.2	-		
1	- ondergronds, < 80 m³	-	-	-	50 R	3.1	-		
1	- ondergr., 80 - 250 m³	-	-	-	200 R	4.1	-		
2	Niet reactieve gasen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	3.1	-		
3	Brandbare vloeistoffen (in tanks):						-		
3	- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	1	-	B	
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m³	10	-	-	50 R	3.1	-	B	
3	- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m³	30	-	-	100 R	3.2	-	B	
3	- bovengronds, K3-klasse: < 10 m³	10	-	-	10	2	-	B	
3	- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m³	30	-	-	50	3.1	-	B	
4	Overige gevaarlijke stoffen in tanks:								
4	- bovengronds < 10 m³ en onder drempelwaarde BRZO	10	-	-	10	1	-		
4	- overige opslagen onder drempelwaarde BRZO	30	-	-	50	3.1	-		
5	Gevaarlijke stoffen (incl. bestrijdingsmiddelen) in emballage of in gasflessen:								
5	- kleine hoeveelheden < 10 ton	-	-	-	10	1	-		
5	- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	-	-	-	30 R	2	-		
6	Ontpofbare stoffen en munitie:								
6	- < 250.000 patronen en < 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	10	1	-		
6	- >= 250.000 patronen en >= 25 kg NEM (netto explosieve massa) overig gevarensklasse 1.4	-	-	-	30	2	-		
8	Kunstmest, niet explosief	-	50	-	30 D	3.1	-		
11	INSTALLATIES								
12	Gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	10	0	30	100 R	3.2	2		
13	Laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	50	10	3.1	1		
14	Laboratoria:								
14	- chemisch / biochemisch	30	0	30	10 D	2	1		
14	- medisch en hoger onderwijs	10	0	30	10	2	1		
15	Luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	0	1	1		
16	Keukeninrichtingen	30	0	10	0	2	1		
17	Koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	0	3.1	1		
18	Koelinstallaties ammoniak < 400 kg	0	0	30	10	2	1		
19	Koelinstallaties ammoniak > 400 kg	0	0	50	50 R	3.1	1		
20	Total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	10	3.1	1		
21	Afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	30 D	3.2	1		L
22	Noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30	10 D	2	1		
23	Verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50	30	3.1	1		L
24	Vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50	0	3.1	1		
25	Vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30	0	2	1		
26	Transformatoren < 1 MVA	0	0	10	10	1	1		
28	Vatenspoelinstallaties	50	10	50	30	3.1	1	B	
29	Hydrofoorinstallaties	0	0	30	0	2	1		
31	Stookinstallaties>900kW thermisch vermogen:								
32	- gas, < 2,5 MW	10	0	30	10	2	1		
32	- gas, 2,5 - 75 MW	30	0	50	30	3.1	1		
32	- gas, >= 75 MW	30	0	200	50	4.1	1		
32	- olie, < 2,5 MW	30	0	30	10	2	1		
32	- olie, 2,5 - 75 MW	30	10	50	30	3.1	1		
32	- olie, >= 75 MW	50	30	200	50	4.1	1	B	L
32	- kolen, 2,5 - 75 MW	30	100	100	30	3.2	1		L
32	- kolen, >= 75 MW	50	300	300	50	4.2	2		L
32	Stoomwerktuigen	0	0	50	30 D	3.1	1		
33	Luchtcompressoren	10	10	30	10 D	2	1		
34	Liftinstallaties	0	0	10	10	1	1		
36	Afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	200	10	100	10	4.1	1		

Bijlage 2 Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernormen gemeente Berkelland

Parkeernorm rest bebouwde kom			
functie	parkeer-norm	bezoekers-aandeel	eenheid
appartement	1,5	0,3	woning
woning sociale sector/rijtjeswoning	1,5	0,3	woning
woning middeldure sector	1,8	0,3	woning
woning dure sector	2,0	0,3	woning
serviceflat/aanleunwoning	0,6	0,3	woning
kamerverhuur	0,6	0,2	kamer
kantoren (zonder balie)	1,6	5%	100 m² bvo
kantoren (met balie)	2,4	20%	100 m² bvo
detailhandel	3,5	85%	100 m² bvo
grootschalige detailhandel	7,5		100 m² bvo
Tuincentra	7,5		100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods,opslag,groothandel/transportbedrijf)	0,7	5%	100 m² bvo
arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie,garagebedrijf,werkplaats,transportbedrijf)	2,0	5%	100 m² bvo
arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,3	35%	100 m² bvo
bedrijfsverzamelgebouw	1,5	10%	100 m² bvo
café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
restaurant	11,0	80%	100 m² bvo
museum/bibliotheek	0,6	95%	100 m² bvo
bioscoop/theater/schouwburg	0,3		zitplaats
sporthal	2,5	95%	100 m² bvo
sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto terrein
dansstudio/sportschool	3,5	95%	100 m² bvo
squashbanen	1,5	90%	baan
tennisbanen	2,5	90%	baan
golfbaan	7,0	95%	hole
bowlingbaan	2,0	95%	baan
biljartzaal	2,0	95%	tafel
evenementenhal	6,0	99%	100 m² bvo
zwembad	10,0	90%	100 m² opp.bassin
cultureel centrum/wijkgebouw	3,0	90%	100 m² bvo
verpleeg/verzorgingshuis	0,6	60%	wooneenheid
arts/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	behandelkamer
dagonderwijs (HBO/MBO)	6,0		leslokaal
middelbaar onderwijs (VWO/HAVO/Vmbo)	1,0		leslokaal
avondonderwijs	0,8		student
basisonderwijs	0,8		leslokaal
crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
hotel	1,0		kamer
religiegebouw	0,2		zitplaats
begraafplaatsen	20,0		gelijktijdige begrafenissen

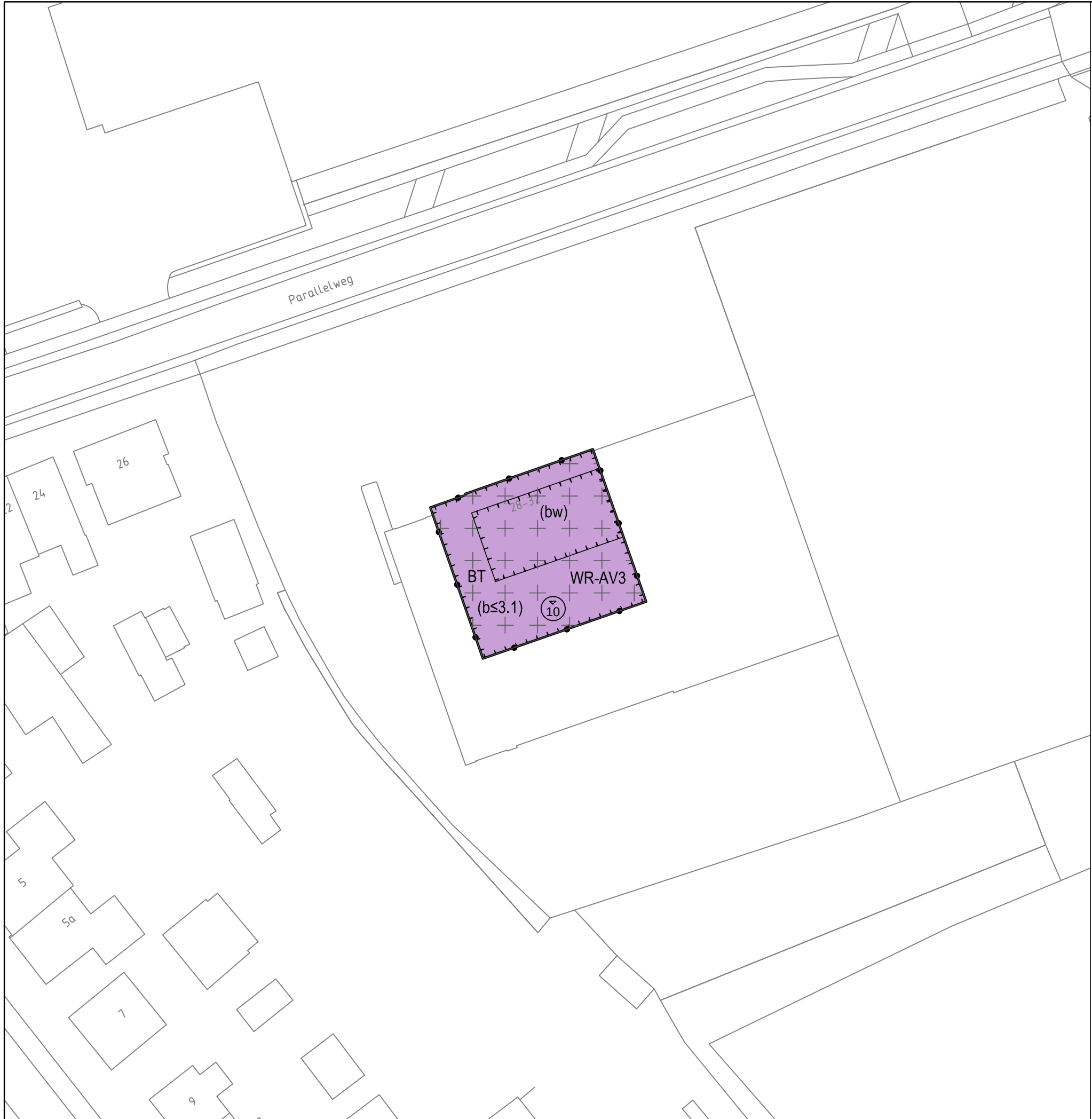
Parkeerplaatsen eigen terrein woningen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 meter diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 meter breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 meter breed

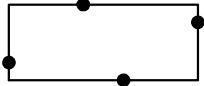
Aanwezigheidspercentages

	werkdag			koop- avond	zaterdag		zondag- middag
	overdag	middag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	0*	0	0	0
bibliotheek	30	70	100	75	75	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
bioscoop/theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85

* indien koopavond op donderdag 100 %



PLANGEBIED



plangebied

BESTEMMINGEN



Bedrijventerrein

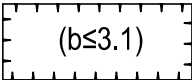
DUBBELBESTEMMINGEN



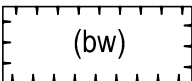
Waarde - Archeologische Verwachting 3

AANDUIDINGEN

functieaanduidingen



bedrijf tot en met categorie 3.1



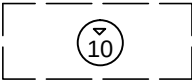
bedrijfswoning

bouwvlak



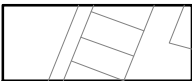
bouwvlak

maatvoering



maximale bouwhoogte (m)

VERKLARING



ondergrond

Verbeelding

Bestemmingsplan:
Neede, Bedrijventerreinen 2011, herziening 2017-1

zaaknummer:	162326	datum:	25 september 2017
formaat:	A3	voorontwerp:	29 augustus 2017
schaal:	1: 500	ontwerp:	25 september 2017
getekend:	CN	vastgesteld:	
ondergrond:	o_NL.IMRO.1895.BPNDE20170005.dwg		
		datum ondergrond:	3 juli 2017

ID plan: NL.IMRO.1895.BPNDE20170005-0010



Postbus 200 7270 HA Borculo / bezoekadres: Marktstraat 1 / www.gemeenteberkelland.nl / 0545 250 250

