

Bestemmingsplan

## Oosteinde 2

*Gemeente Scherpenzeel*



**Teus'Advies**  
Omgevingsadviseurs

## Algemene gegevens

### Omschrijving

Bestemmingsplan Oosteinde 2: nieuw bestemmingsplan voor de herbestemming van de mantelzorgwoning bij de Oosteinde 2 in Scherpenzeel tot reguliere woning.

### Opdrachtgever

Landborg  
De heer G. van Ingen  
Holevoetplain 301  
3925 AC Scherpenzeel  
T 033-3031060  
E [info@landborg.nl](mailto:info@landborg.nl)  
W <http://www.landborg.nl>

### Opsteller

Teus' Advies  
Teus van Essen  
Ambon 10  
3772 ZV Barneveld  
T 06-15658065  
E [teus@teusadvies.nl](mailto:teus@teusadvies.nl)  
W [www.teusadvies.nl](http://www.teusadvies.nl)

### Datum | status | versie

12 mei 2022 | vastgesteld | 2.0

### Identificatiecode

NL.IMRO.0279.BP2021Oosteinde2-vg01

**LANDBORG**  
■ BENUT DE RUIMTE

Teus'Advies

# Inhoudsopgave

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                         | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                       | 6         |
| 1.2 Ligging en begrenzing                                            | 6         |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan                                          | 6         |
| 1.4 Leeswijzer                                                       | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beleidskader</b>                                      | <b>8</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                                      | 8         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                               | 9         |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                                              | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie</b>                      | <b>12</b> |
| 3.1 Bestaande situatie                                               | 12        |
| 3.2 Nieuwe situatie                                                  | 15        |
| <b>Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b> | <b>17</b> |
| 4.1 Milieu                                                           | 17        |
| 4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten                       | 18        |
| 4.3 Ecologie                                                         | 18        |
| 4.4 Kabels en leidingen                                              | 19        |
| 4.5 Waterparagraaf                                                   | 19        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planopzet</b>                              | <b>20</b> |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>                                   | <b>21</b> |
| 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                 | 21        |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid                                      | 21        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>                                   | <b>23</b> |
| <b>Bijlage 1 Akoestisch onderzoek</b>                                | <b>24</b> |
| <b>Bijlage 2 Digitale watertoets</b>                                 | <b>46</b> |
| <b>Regels</b>                                                        | <b>50</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                                 | <b>51</b> |
| Artikel 1 Begrippen                                                  | 51        |
| Artikel 2 Wijze van meten                                            | 55        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                                 | <b>56</b> |
| Artikel 3 Groen                                                      | 56        |
| Artikel 4 Tuin                                                       | 57        |
| Artikel 5 Wonen                                                      | 58        |
| Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)        | 61        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                                   | <b>63</b> |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelregel                                        | 63        |

|                               |                                 |           |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------|
| Artikel 8                     | Algemene bouwregels             | 64        |
| Artikel 9                     | Algemene gebruiksregels         | 65        |
| Artikel 10                    | Algemene afwijkingsregels       | 66        |
| Artikel 11                    | Algemene wijzigingsregels       | 67        |
| Artikel 12                    | Algemene procedureregels        | 68        |
| Artikel 13                    | Overige regels                  | 69        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>70</b> |
| Artikel 14                    | Overgangsrecht                  | 70        |
| Artikel 15                    | Slotregel                       | 71        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                 | <b>73</b> |
| <b>Bijlage 1</b>              | <b>Parkeernormen</b>            | <b>74</b> |



# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan het Oosteinde 2 is een vrijstaande woning aanwezig. Op dit perceel rust deels een woonbestemming en deels een bedrijfsbestemming. Op deze locatie staat een woning, een mantelzorgwoning en een schuur voor een transportbedrijf. De woning met aangebouwde mantelzorgwoning staat op de woonbestemming en de schuur staat op de bedrijfsbestemming. De eigenaar heeft het voornemen de invulling van het perceel te wijzigen. De eigenaar wil op termijn een reguliere woning kunnen maken van de aanwezige mantelzorgwoning. Daarnaast wil hij de genoemde schuur uitbreiden met een carport. Om deze beide voornemens te kunnen realiseren is een herziening van het huidige bestemmingsplan nodig.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het Oosteinde 2 is gelegen aan de oostzijde van Scherpenzeel. Circa honderd meter ten oosten van het perceel loopt de N224, de provinciale weg tussen Woudenberg en Scherpenzeel.



*Ligging in de omgeving*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Bedrijventerreinen en tevens het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen.

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Bedrijf'.

Middels de bestemming Wonen zijn de gronden bestemd voor het wonen. Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven. Daarbinnen is voorzien in een vrijstaande woning. Daarvoor geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Verder ligt over de gehele woonbestemming de functiaanduiding 'bedrijf van categorie 1'. Dit houdt in dat binnen de bestemming bedrijven in milieucategorie 1 zijn toegestaan uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Voor het achterste gedeelte van het plangebied geldt de bestemming Bedrijf. Hier zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Daarnaast is, middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 3'

voorzien in een transportbedrijf. Binnen het aangegeven bouwvlak, dat het hele bestemmingsvlak beslaat, is het oprichten van bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Aan de zijkant geldt nog de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen. Hier mag uitsluiten worden gebouwd gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming.

Verder rust op het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog). Naar verwachting aanwezige, archeologische waarden worden met deze dubbelbestemming beschermd.

Het bestemmingsplan Parapluplan parkeernormen is vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018. Met dit bestemmingsplan zijn als het ware regels en normen voor parkeren toegevoegd aan diverse bestemmingsplannen binnen de gemeente, waar onder het bestemmingsplan Buitengebied 2013. In het kort houden deze regels in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte moet worden voorzien.



#### *Uitsnede plankaart*

Binnen de geldende bestemmingen is het niet mogelijk om de beschreven voornemens te realiseren. Ter plaatse van de mantelzorgwoning is geen bouwvlak aanwezig, zodat hier geen nieuwe c.q. reguliere woning is toegestaan. Ook geldt binnen het bouwvlak dat woningen alleen vrijstaand gebouwd mogen worden. Dat terwijl de al bestemde woning en de huidige mantelzorgwoning aaneengebouwd zijn. Verder is de gedachte carport geprojecteerd op de bedrijfsbestemming, terwijl die dienst zal doen voor de woningen op het perceel. Binnen die bestemming is het oprichten van bouwwerken ten behoeve van het wonen niet toegestaan. Daarom is een nieuwe bestemmingsplan nodig voor het perceel.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze onderbouwing wordt ingegaan op het relevante beleidskader. In het derde hoofdstuk wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid aangetoond. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische planopzet en in het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met inspraak en overleg.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van het beleidskader van de omgeving van het plangebied.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

#### Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

## 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte gewaarborgd. Doel van dit besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen; elektriciteitsvoorzieningen;
- buisleidingen van nationaal belang van gevaarlijke stoffen; ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),

### Toetsing

Gelet op de ligging van het plangebied, alsmede de aard en omvang van de beoogde planontwikkeling dat in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt geconcludeerd dat er geen strijdigheid is met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro. Voornoemde onderwerpen hebben geen betrekking op het plangebied.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wil de provincie Gelderland in de toekomst gaaf houden. In deze omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om nu en in de toekomst prettig in de provincie te kunnen wonen, studeren en ontspannen. Samen met partners wordt elke dag gewerkt aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Er wordt gericht op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Aan de hand van 7 onderwerpen wordt hier richting aan gegeven:

- Energietransitie: van fossielvrij naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefklimaat: dynamisch, divers en duurzaam.

In de omgevingsvisie worden geen specifieke uitgangspunten beschreven voor de aanbouw van een carport en het voorzien in een nieuwe woning binnen bestaand stedelijk gebied. Wel wordt beschreven dat de voorkeur uitgaat naar het benutten van bestaande gebouwen. Dit komt overeen met het plan om van de huidige mantelzorgwoning een permanente woning te maken.

### 2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen die door gemeenten meegenomen moeten worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Deze regels beschermen en waarborgen de belangen van de provincie. Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 19 december 2018. In de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Hieronder worden de relevantie bepalingen voor het plangebied besproken.

#### Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

- a. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
- b. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
  1. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
  2. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  3. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

### Toetsing

De provincie Gelderland heeft op 13 maart 2018 ingestemd met de intergemeentelijke verdeling van de

kwantitatieve woonopgave voor de periode tot 2027 (de Regionale Woonagenda 2.0) voor de regio Foodvalley. Op basis van de kwantitatieve woonopgave 2017 t/m 2027 mag de woningvoorraad in de gemeente over de voorgenoemde periode in ieder geval met 410 woningen groeien. Jaarlijks vindt op regionaal niveau monitoring en actualisatie plaats van de woonagenda op basis van de meest recente prognoses. Onderhavig plan maakt de ontwikkeling mogelijk van slechts één extra woning en past binnen deze regionale afspraken.

#### Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

*Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.*

#### Toetsing

Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in werken of handelingen voor de winning van fossiele energie. Dit vormt dus geen belemmering voor dit plan.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Scherpenzeel**

In de structuurvisie Scherpenzeel wordt voor het hele grondgebied van de gemeente Scherpenzeel aangegeven wat de ruimtelijke opgaven zijn. De structuurvisie beschrijft de ruimtelijke ambities en vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende 10 jaar. De structuurvisie beperkt zich tot de hoofdlijnen, maar kent evenwel een diepgang op Scherpenzeel Zuid met oog op de daar geplande dorpsuitbreiding. De structuurvisie is vastgesteld door de raad op 31 oktober 2013.

In de toekomst is het mogelijk dat er nieuwe woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwd gebied. Bedrijfsfuncties die zich goed verstaan met de woonfunctie kunnen daaraan worden toegevoegd. In de woonbuurten dient daarnaast ruimte te zijn voor maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een school, een kinderdagverblijf of voorzieningen speciaal gericht op ouderen of jongeren. Ook zuinig ruimtegebruik staat hoog op de gemeentelijke agenda. Nieuwbouw in de woongebieden kan dan ook nog steeds indien sprake is van herstructurering en transformatie en het groene karakter niet verloren gaat. Voorbeelden hiervan zijn de herinvulling van leegkomende gebouwen of bedrijfslocaties.

Dit plan leidt tot de introductie van woning op een ruim perceel dat reeds voor het wonen is bestemd. Dit heeft geen gevolgen voor het groene karakter van het dorp. Ook zijn negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat niet aan de orde. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie Scherpenzeel.

### **2.3.2 Woonvisie Scherpenzeel**

De 'Woonvisie 2020 - 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 april 2020. In deze woonvisie worden de woonopgaven voor de gemeente Scherpenzeel beschreven voor de komende jaren. De gemeente Scherpenzeel wil tegemoetkomen aan de woonwensen van haar huidige en toekomstige inwoners, zodat mensen hier naar volle tevredenheid (kunnen) blijven wonen. De gemeente kiest voor de volgende ambities:

1. Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen
2. Wonen voor iedereen
3. Een duurzame leefomgeving

Met deze ambities wil de gemeente woningen voor starters en ouderen toevoegen, wonen met aanpassingen en/of zorg reguleren. Onderhavig plan voorziet in een wijziging van de bestaande mantelzorgwoning naar een reguliere woning. Dit is een geschikte woning voor starters en ouderen. Onderhavig plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de woonvisie.

### **2.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De gemeente Scherpenzeel heeft de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het plangebied ligt in het dorpslint, langs het Oosteinde. De ontwerprichtlijnen voor gevel, materiaal, detaillering & kleur zijn hiervoor als volgt beschreven:

*Het bouwplan:*

- heeft een samenhangende gevelindeling en kleurgebruik en een materialisering waarvan de kwaliteit ook op langere termijn behouden blijft;

- *heeft een detaillering die ondersteunend is aan de architectuur;*
- *heeft indien gelegen in de dorpskern, kenmerkende en beeldbepalende onderdelen, zoals dakranden, kozijnprofileringen en raamindelingen, die de architectuur ondersteunen.*

Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn de volgende criteria beschreven:

- Minimaal 1 meter terug gelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- Duidelijk ondergeschikt aan de maat en schaal van het hoofdgebouw;
- Niet hoger dan het hoofdgebouw;
- Eenvoudig en passend bij de ondergeschikte functie;
- Eén bouwlaag met een rechthoekig plattegrond;
- Passend bij de architectuur van het hoofdgebouw en/of reeds bestaande bijgebouw;
- Afgedekt met een plat dak of met een kap;
- Gevelgeleding en kozijnindeling is afgestemd op de functie en passend bij de architectuurstijl van het hoofdgebouw;
- Overeenkomstig het hoofdgebouw en bijdragend aan het ondergeschikte karakter of afgestemd op het tuinkarakter en bijdragend aan het ondergeschikte karakter (metselwerk of hout);
- Binnen de bebouwde kom geen toepassing van golfplaat, betonplaten damwandprofielen of daarmee vergelijkend materiaal;
- Hoogte boeiboord maximaal 25 centimeter of gelijk aan boeiboord hoofdgebouw.

De woning is echter al gebouwd. Daarnaast voorziet onderhavig plan in een carport. Deze carport zal getoetst worden aan de welstandseisen zoals beschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Onderhavig plan is in overeenstemming c.q. niet in strijd met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.



## Hoofdstuk 3 Bestaande en nieuwe situatie

### 3.1 Bestaande situatie

Hieronder wordt de bestaande situatie van de omgeving en het plangebied beschreven.

#### Omgeving

Het plangebied bevindt zich in het zuidoostelijke deel van Scherpenzeel. Zoals op de afbeelding hieronder te zien is, bestaat de omgeving voornamelijk uit agrarisch gebied, op het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied na. De omgeving ligt nabij de provinciale weg N244. Het Oosteinde is een deel van de vroegere, doorgaande weg tussen Scherpenzeel en Renswoude. Langs deze weg bevindt zich lintbebouwing, bestaande uit vrijstaande en halfrijstaande woningen op ruime percelen. In de jaren 90 van de vorige eeuw werd de doorgaande functie van het Oosteinde overgenomen door de Verlengde Hopesesweg en de N224.



*Ligging in de omgeving*



*Voorraanzicht plangebied*

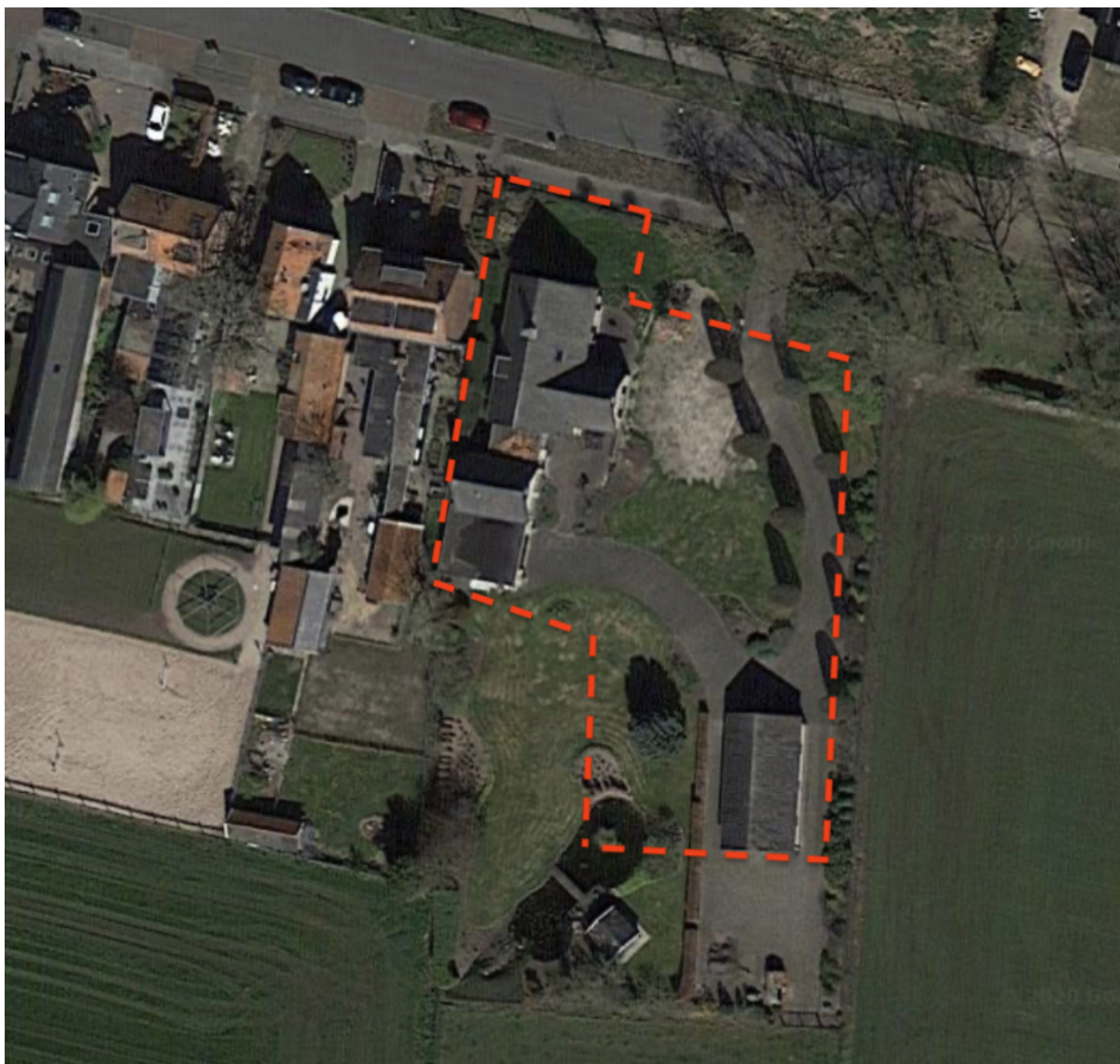




*Zijaanzicht plangebied*

### **Plangebied**

Het Oosteinde 2 is gelegen aan een voor auto's doodlopende weg. Op het ruime perceel van circa 2400 m<sup>2</sup> in het plangebied staat een woning en een schuur. Achter de woning is, in een aanbouw, een vergunningsvrije mantelzorgwoning gerealiseerd. Vanuit het perspectief van de weg staan er voor het erf enkele bomen. Ten oosten en zuiden van het plangebied bevindt zich een weiland. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een twee-onder-een-kapwoning.



*Luchtfoto met het plangebied globaal in rood omkaderd*



Tekening huidige situatie

### 3.2 Nieuwe situatie

De (vergunningsvrij gerealiseerde) mantelzorgwoning in het plangebied is tijdelijk. Deze woning, van circa 100 m<sup>2</sup>, dient om mantelzorg te kunnen verlenen die functioneel verbonden is met de woning, het hoofdgebouw, in het plangebied. Als deze mantelzorg stopt, is ook de mantelzorgwoning niet meer toegestaan. De wens is echter om de mantelzorgwoning als woning te kunnen blijven gebruiken als de mantelzorg beëindigd wordt.

Daarnaast is het voornemen om de schuur op het perceel, die bestemd is voor een transportbedrijf, te veranderen en om daarbij een carport te plaatsen. Hierbij zal het gebruik van de bebouwing definitief ten dienste van het wonen op het perceel komen te staan.

In ruimtelijk optiek houden de geschetste wijzigingen alleen in dat een carport wordt gerealiseerd. De carport van rond de 35m<sup>2</sup> zal gerealiseerd worden naast de bestaande schuur. Binnen het huidige bestemmingsplan is een aan-/bijgebouw van 150m<sup>2</sup> toegestaan (bij een perceel met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>). Op dit perceel komt de totale oppervlakte voor de bijgebouwen (inclusief de carport) neer op 140m<sup>2</sup> voor twee woningen. Hierdoor is de realisatie van de carport dus inpasbaar op de locatie.

Met de geschetste ontwikkeling kunnen de mogelijkheden voor bedrijvigheid op het perceel komen te vervallen. Een deel van het perceel heeft een bedrijfsbestemming en het andere deel mag gebruikt worden voor allerlei bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1. De bedrijfsbestemming maakt het mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten in de directe nabijheid van het open landschap van het buitengebied. Ook

bestaat de bebouwing langs het Oosteinde, ter hoogte van het plangebied, overwegend uit wonen. Vanuit deze context is het een positieve ontwikkeling dat de mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten komen te vervallen.

Verder is het perceel ruim genoeg, waardoor voldaan kan worden aan de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. De ontsluiting van het plangebied blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd, namelijk via het Oosteinde. Ook zal de verkeersgeneratie ongewijzigd blijven, gezien het feit er in wezen geen nieuwe woning gebouwd wordt.



Tekening nieuwe situatie

## Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In deze paragraaf worden de relevante thema's rondom milieu behandeld.

#### 4.1.2 Bodem

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als aangetoond is dat de bodem geschikt is voor de nieuwe/aangepaste bestemming en dus niet verontreinigd of vervuild is. Voor zover bekend zijn de menselijke activiteiten in het plangebied beperkt gebleven voor agrarisch gebruik, het gebruik voor een transportbedrijven de bewoning van de aanwezige woningen. Dit bestemmingsplan voorziet alleen ter plaatse van de huidige mantelzorgwoning in een gebouw waar mensen structureel blijven. Op basis van dit bestemmingsplan kan dit een reguliere woning worden. Het betreffende bouwwerk is dus al aanwezig, zodat de bodemkwaliteit de realisatie van de nieuwe bestemming niet in de weg staat. Hierdoor is bodemonderzoek voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

#### 4.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderhavige ontwikkeling voorziet alleen in de vestiging van een milieugevoelige functie: de nieuwe reguliere woning. In de omgeving van het plangebied is alleen het noordoostelijk gelegen bedrijventerrein relevant. Ten noorden van het plangebied zijn op dit bedrijventerrein alleen bedrijven toegestaan van milieucategorie 2 tot en met 3.2. Derhalve geldt een aan te houden richtafstand van 100 meter. Gezien vanaf de nieuwe reguliere woning tot aan het dichtstbijzijnde bedrijf wordt aan deze afstand voldaan. De tussenliggende afstand bedraagt meer dan 105 meter. In de nieuwe reguliere woning zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor onderhavig plan.



#### 4.1.4 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen: het Oosteinde en De Dreef (N224). Om deze reden wordt alleen wegverkeerslawaai beschouwd.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de provinciale weg N224. Aangezien het Oosteinde een 30 km/uur-weg is, hoeft op grond van de Wgh voor deze weg geen zone opgenomen te worden. Uit het akoestisch onderzoek van adviesbureau Groenewold voor dit bestemmingsplan, welke is opgenomen in Bijlage 1, is gebleken dat de maximale geluidsbelasting zonder maatregelen  $L_{den} = 42$  dB bedraagt. Dit voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den} = 48$  dB. Derhalve wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening voor wegverkeerslawaai. Hiermee vormt dit geen belemmering voor dit plan.

#### 4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregelen of effect, per saldo verbeterd, of;
- het bestemmingsplan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden voor zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfslocatie opgegeven en komt er een woningbestemming voor terug. De mantelzorgwoning wordt een permanente woning. Verder wordt er alleen een carport aangebouwd naast de bestaande schuur. Deze situatie zal niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van verontreinigingen in de lucht. Hierdoor is een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van Bevi-bedrijven en transportassen voor gevaarlijke stoffen.

### 4.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Het plangebied ligt in een zone die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is aangeduid als zone met een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt conform het gemeentelijke archeologiebeleid een ondergrens van 250 m<sup>2</sup> voor het uitvoeren van archeologische onderzoek bij bouw- en grondwerkzaamheden. Er geldt een algemene vrijstelling voor werkzaamheden tot een diepte van 30 cm onder maaiveld.

Met dit bestemmingsplan wordt alleen voorzien in de bouw van een carport van 35m<sup>2</sup> en de herbestemming van een bestaand gebouw; de mantelzorgwoning. Het plan blijft daarmee ruimschoots onder de genoemde ondergrens. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het besluitgebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Ook monumenten zijn niet aanwezig.

### 4.3 Ecologie

#### Soortenbescherming

Het plangebied betreft nu een gecultiveerde perceel, die gelegen is in de dorpskern van Scherpenzeel. Onderhavige ontwikkeling betreft het herbestemmen van een bestaand gebouw en de realisatie van een carport op dat perceel. Hierbij zijn geen (sporen van bewoning door) beschermde soorten te verwachten noch aangetoond. De ontwikkeling zal geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten.

## Gebiedsbescherming

Uit een handreiking van de Rijksoverheid (januari 2020) is op te maken dat de bouw van 50 woningen op een locatie op een afstand van 7000 meter van een Natura-2000 gebied, geen effect zal hebben op dat gebied. Dit plan gaat over één woning en een bijbehorende bouwwerk. Het plan ligt op meer dan 8000 meter afstand van een Natura-2000 gebied. Een Aerius-berekening is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het besluitgebied ligt ruim buiten het Gelders NatuurNetwerk uit de Omgevingsverordening Gelderland. Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het bouwplan niet in de weg.

## **4.4 Kabels en leidingen**

Binnen dit plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven. Hierdoor vormt dit dus geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## **4.5 Waterparagraaf**

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in Bijlage 2 van Bijlagen bij de toelichting. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen essentiële waterbelangen worden geraakt en op basis daarvan geeft het waterschap een positief wateradvies. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding.

Verder leidt dit bestemmingsplan planologisch niet tot een significante toename van de mogelijkheden om gronden te verharderen. Met de beoogde carport wordt extra bebouwing opgericht in een gebied met relatief weinig bebouwing. Hierdoor kan regenwater in de bodem blijven infiltreren. Waar dat niet mogelijk is zal het water afgevoerd worden naar de omliggende weilanden.



## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In hoofdstuk 3 is de beoogde invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 liet zien dat dit uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische regeling om het mogelijk te maken.

Voor de regels van dit plan zijn de relevante regels uit de bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' en Parapluplan parkeernormen gebruikt.

Bijna het gehele plangebied krijgt een nieuwe bestemming, namelijk 'Wonen'. Op deze wijze komt de huidige bedrijfsbestemming te vervallen. Ook de mogelijkheid om het perceel, binnen de woonbestemming, te gebruiken voor bedrijven in milieucategorie 1, komt te vervallen. De huidige woning en de achterliggende mantelzorgwoning behouden de woonbestemming. Hierbinnen is het bouwvlak vergroot zodat het mantelzorgwoning daarbinnen komt en wordt het voorgeschreven woningtype veranderd van vrijstaand naar halfvrijstaand. Op deze wijze worden twee aaneen gebouwde woningen mogelijk in het bouwvlak en kan de mantelzorgwoning als zelfstandige woning gaan functioneren. Voor de huidige woning blijft de huidige maximale goot- en bouwhoogte gelden van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de mantelzorgwoning geldt de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Binnen en buiten het bouwvlak zijn aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, evenals overkappingen. De maatvoeringen hiervoor komen overeen met wat het geldende bestemmingsplan aangeeft. De schuur van het voormalige transportbedrijf komt binnen de woonbestemming te liggen en wordt zodoende herbestemd als bijgebouw bij de woningen. Binnen de beschikbare mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken kan vervolgens ook de gewenste carport worden gerealiseerd.

Verder krijgt de voortuin bij de bestaande woning de bestemming 'Tuin'. Deze bestemming is gelijk aan de huidige bestemming, evenals de bestemming 'Groen' die ook gelijk blijft aan de huidige bestemming.

## **Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid**

### **6.1    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1   Vooroverleg**

Gelet op de zeer beperkte wijziging van ruimtelijke mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt is er geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Hierdoor heeft geen vooroverleg met de provincie en andere instanties plaatsgevonden. Met dit plan zijn geen provinciale of nationale belangen in het geding zijn. Aangezien uit paragraaf 4.5 gebleken is dat dit plan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding is het vooroverleg met het waterschap ook achterwege gebleven. Toen het plan als ontwerp ter inzage werd gelegd, ontvingen de provincie Gelderland en het waterschap daarvan wel een kennisgeving.

#### **6.1.2   Participatie**

Initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het voornemen. Het betreft de bewoners van de woningen aan het Oosteinde 3, 3a, 4, 6, en 8. Tijdens het overleg met deze bewoners heeft initiatiefnemer de tekeningen van de beoogde nieuwe situatie laten zien. Alle bewoners hebben aangegeven positief te staan tegenover het voornemen. Dit heeft dan ook geen aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

#### **6.1.3   Ontwerp**

Het bestemmingsplan Oosteinde 2 heeft vanaf 22 december 2021 tot en met 1 februari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

### **6.2    Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer wordt namelijk een overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten die samenhangen met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan voor rekening komen van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.



## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Akoestisch onderzoek**



**Groenewold**

Adviesbureau voor  
Milieu & Natuur

**Akoestisch onderzoek wegverkeer woning  
Oosteinde 2 te Scherpenzeel**



|                |                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Opdrachtgever  | Teus' Advies<br>Ambon 10<br>3772 ZV Barneveld                             |
| Contactpersoon | Dave Anbeek<br><a href="mailto:dave@teusadvies.nl">dave@teusadvies.nl</a> |

|            |                                              |                |
|------------|----------------------------------------------|----------------|
| Uitvoering | Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur |                |
|            | Projectnummer                                | 2021-001       |
|            | Versie                                       | Mrt.21-v3      |
|            | Behandeld door                               | Lex Groenewold |
|            | Datum                                        | 18 maart 2021  |



## Inhoudsopgave

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| 1. Aanleiding en doel .....                           | 3 |
| 2. Beschrijving situatie .....                        | 3 |
| 3. Geluid in de leefomgeving .....                    | 4 |
| 4. Wettelijk kader .....                              | 4 |
| 4.1 Wet geluidhinder algemeen .....                   | 4 |
| 4.2 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder ..... | 4 |
| 4.3 Gemeentelijk geluidbeleid .....                   | 5 |
| 4.4 Grenswaarden .....                                | 5 |
| 4.5 Bouwbesluit 2012 .....                            | 5 |
| 5. Reken- en meetmethode .....                        | 6 |
| 6. Verkeersgegevens .....                             | 7 |
| 7. Rekenresultaten .....                              | 7 |
| 8. Samenvatting en conclusies .....                   | 8 |
| Bijlagen .....                                        | 8 |

## Bijlagen

1. Situatieschets
2. Figuren met rekenresultaten
3. Uitdraai invoergegevens
4. Verkeersgegevens





### 3. Geluid in de leefomgeving

Geluid werkt door in veel beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. Vrijwel elke ruimtelijke ontwikkeling heeft consequenties voor het geluid, terwijl omgekeerd, geluidswetgeving consequenties heeft voor veel ruimtelijke ontwikkelingen.

Het al vroeg in de planontwikkeling als een ontwerpvariabele meenemen van milieuaspecten kan helpen te voorkomen dat er nieuwe geluidknelpunten ontstaan of dat ruimtelijke plannen achteraf moeten worden bijgesteld of afgeblazen.

### 4. Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

#### 4.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de  $L_{den}$  ( $L_{day}$ , evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De  $L_{den}$  staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpplan van de te volgen planologische procedure ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken.
- De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

#### 4.2 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

In deze situatie zijn de volgende wettelijke zones van toepassing:

| Weg                          | type                            | Zone |
|------------------------------|---------------------------------|------|
| Oosteinde                    | 30 km weg (doodlopend)          | Geen |
| Utrechtseweg/De Dreef (N224) | Buitenstedelijk 1 of 2 rijbanen | 250m |

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen/woonfuncties binnen de zone de hoogst toelaatbare geluidbelasting van  $L_{den}=48$  dB voor wegverkeer en  $L_{den}=55$  dB voor railverkeer wordt gerealiseerd (voorkeursgrenswaarde).

Voordat toetsing aan de Wet plaatsvindt, mag conform art. 110g Wgh een aftrek worden toegepast voor het stiller worden van het verkeer. De toe te passen aftrek bedraagt:

| Max. snelheid | L <sub>den</sub> = 57dB | L <sub>den</sub> =56 dB | Overig |
|---------------|-------------------------|-------------------------|--------|
| >= 70 km/uur  | 4 dB                    | 3 dB                    | 2 dB   |
| 50/60 km/uur  |                         |                         | 5 dB   |

### 4.3 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Scherpenzeel heeft geen apart gemeentelijk geluidbeleid vastgesteld. Basis voor een afweging zijn dan de regels uit de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is dan dat hogere grenswaarden zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Bij maatregelen is er een voorkeur voor bronmaatregelen, dan overdracht en dan maatregelen bij de ontvanger. Als de maatregelen onvoldoende effect sorteren kan de gemeente een hogere grenswaarde vaststellen.

Verder is altijd een goede motivatie c.q. ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk en moet ook de cumulatieve geluidbelasting worden meegewogen.

### 4.4 Grenswaarden

Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Als maatregelen niet mogelijk of onvoldoende doeltreffend zijn kan een hogere waarde worden vastgesteld. Dit wordt beoordeeld per wegvak. De maximale ontheffing voor nieuwe woningen is weergegeven in onderstaande tabel:

| Straat              | Gebied                 | Max. hogere waarde |
|---------------------|------------------------|--------------------|
| Gemeentelijke wegen | Binnenstedelijk gebied | 63 dB              |
| Gemeentelijke wegen | Buitenstedelijk gebied | 53 dB              |

In dit geval betreft het een binnenstedelijke situatie waarvoor een maximale waarde geldt van L<sub>den</sub>=63 dB (vervangende nieuwbouw 68 dB).

### 4.5 Bouwbesluit 2012

Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit geeft regels voor de geluidwering van de gevels. Het Bouwbesluit vereist voor nieuwbouw situaties een karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van tenminste de geluidsbelasting L<sub>den</sub> (t.g.v. wegverkeerslawaaï zonder aftrek ex art 110g Wet geluidhinder) verminderd met 33 dB en een minimum van 20 dB. De norm geldt voor verblijfsgebieden vanwege de vrije indeelbaarheid. Dit om ook nog te kunnen voldoen als er later binnen het verblijfsgebied een kleinere ruimte wordt gerealiseerd.

De geluidwering van de gevel van een verblijfsruimte (welke onderdeel uitmaakt van een verblijfsgebied), mag 2 dB lager zijn dan de geluidwering van de gevel van de betreffende verblijfsruimte.



## 5. Reken- en meetmethode

In deze situatie gerekend conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG2012). De gegevens zijn hiertoe ingevoerd in het programma Winhavik van bureau DirActivitySoftware (v9.1.0). Dit programma maakt gebruik van het Haskoning rekenhart SRMII v.16 formaat 2012 voor weg- en railverkeer en Indus10 voor Industrielawaai. In de bijlagen is ter beperking van de hoeveelheid papier een selectie van de belangrijkste invoergegevens opgenomen. Meer detailinformatie is op verzoek leverbaar.

De GGD heeft een methode ontwikkeld om via een zogenaamde GES (gezondheidsdefectscreening) aan te geven wat de geluidskwaliteit in een leefomgeving is. Dit gebeurt in de zogenaamde GES score. Deze loopt van 0 t/m 8. Waarbij een score 0 zeer goed is en een score van 8 zeer onvoldoende. De GES scores verschillen per hinderbron. Onderstaand zijn de scores voor wegverkeer weergegeven. Bij de presentatie van de rekenresultaten is aansluiting gezocht bij de GES systematiek.

**Geluidbelasting en GES scores voor wegverkeer**

| Geluidsbelasting |            | Ernstig gehinderden (%) | Geschatte geluidbelasting LAeq,23-7h dB | Ernstig Slaapverstoorden (%) | GES-score | Kwalificatie     | Kleur Akoestisch onderzoek |
|------------------|------------|-------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------|------------------|----------------------------|
| Lden dB          | Letm dB(A) |                         |                                         |                              |           |                  |                            |
| < 43             | <45        | 0                       | < 34                                    | < 2                          | 0         | Zeer goed        | Groen                      |
| 43-47            | 45-49      | 0 – 3                   | 34 - 39                                 | 2                            | 1         | Goed             |                            |
| 48-52            | 50-54      | 3 – 5                   | 39 - 44                                 | 2 – 3                        | 2         | Redelijk         | Geel                       |
| 53-57            | 55-59      | 5 – 9                   | 44 - 49                                 | 3 – 5                        | 4         | Matig            | Oranje                     |
| 58-62            | 60-64      | 9 - 14                  | 49 - 54                                 | 5 – 7                        | 5         | Zeer matig       |                            |
| 63-67            | 65-69      | 14 - 21                 | 54 - 59                                 | 7 - 11                       | 6         | Onvoldoende      | Rood                       |
| 68-72            | 70-74      | 21 - 31                 | 59 - 64                                 | 11 - 14                      | 7         | Ruim onvoldoende |                            |
| ≥ 73             | ≥ 75       | ≥ 31                    | ≥ 63                                    | ≥ 14                         | 8         | Zeer onvoldoende |                            |

## 6. Verkeersgegevens

Een akoestisch onderzoek moet zo nauwkeurig mogelijk de toekomstige geluidbelasting aanduiden. Als het maatgevende jaar wordt in de regel uitgegaan van 10 jaar na planrealisatie. Voor dit plan is gebruik gemaakt van het aangeleverde verkeersmodel van de gemeente Scherpenzeel, met de etmaalintensiteiten voor peiljaar 2030.

Een overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens is weergegeven in onderstaande tabel:

**Tabel 1:** Verkeersgegevens

| Wegvak                                                     | Etmaalint. | Gemiddelde uurintensiteit |      |        | Voertuigverdeling in % |     |     |
|------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------|--------|------------------------|-----|-----|
|                                                            | 2031       | Periode                   | %    | Aantal | LV                     | MV  | ZV  |
| De Dreef / Utrechtse-weg (N224)<br>Wegdek DAB<br>80 km/uur | 12.267     | Dag                       | 6.65 | 808    | 93.0                   | 4.8 | 2.3 |
|                                                            |            | Avond                     | 3.31 | 402    | 94.8                   | 2.4 | 2.8 |
|                                                            |            | Nacht                     | 0.87 | 106    | 89.5                   | 4.6 | 5.9 |

## 7. Rekenresultaten

De berekende geluidbelasting op de gevels is weergegeven in de figuren in Bijlage 2 en samengevat in onderstaande Tabel 2. De waarneempunten zijn ingevoerd op diverse hoogtes corresponderend met de gebouwlaaghoogtes. Vervolgens is de geluidbelasting berekend vanwege de weg.

**Tabel 2:** Geluidbelasting  $L_{den}$  in dB vanwege het wegverkeer op gevels van de geplande woning op het perceel Oosteinde 2 Scherpenzeel incl. aftrek 5 dB.

| Gevel | Hw (m) | N224 |
|-------|--------|------|
| O1    | 1.5    | 41   |
|       | 4.5    | 42   |
| O2    | 1.5    | 41   |
|       | 4.5    | 42   |
| Z     | 1.5    | 27   |
|       | 4.5    | 28   |

Ges score

|   |             |
|---|-------------|
| 1 | Goed        |
| 2 | Redelijk    |
| 3 | Vrij matig  |
| 4 | Matig       |
| 5 | Zeer matig  |
| 6 | Onvoldoende |

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de woning vanwege het wegverkeer op de N224 ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}=48$  dB. De karakteristieke geluidwering van de gevels moet voldoen aan de minimale eis uit het Bouwbesluit van  $G_{A;k}=20$  dB.

## 8. Samenvatting en conclusies

- Initiatiefnemer bereidt een aanvraag voor, om realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken achter op het perceel aan het Oosteinde 2 te Scherpenzeel. Het betreft feitelijk de legalisatie van een mantelzorgwoning.
- Adviesbureau Groenewold Milieu & Natuur is gevraagd een akoestisch onderzoek wegverkeer uit te voeren, Het onderzoek levert informatie voor de milieuparagraaf bij de ruimtelijke onderbouwing.
- Het plan ligt binnen de 250m brede geluidzone van de Utrechtseweg/De Dreef (N224). Het Oosteinde is een doodlopende 30km weg en heeft geen wettelijke geluidzone.
- De verkeersgegevens zijn verkregen van de gemeente Scherpenzeel uit het verkeersmodel voor peiljaar 2030. Als maatgevende intensiteit is uitgegaan van 12.267 voor peiljaar 2031.
- De berekende geluidbelasting zonder maatregelen vanwege de N224 bedraagt  $L_{den}=42$  dB of lager en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}=48$  dB (incl. aftrek ex. art. 110g Wgh).
- De benodigde karakteristieke geluidwering conform het Bouwbesluit moet voldoen aan de minimum eis van  $G_{A;k}=20$  dB.
- Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening voor het aspect wegverkeersgeluid. Verkeersgeluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

## Bijlagen

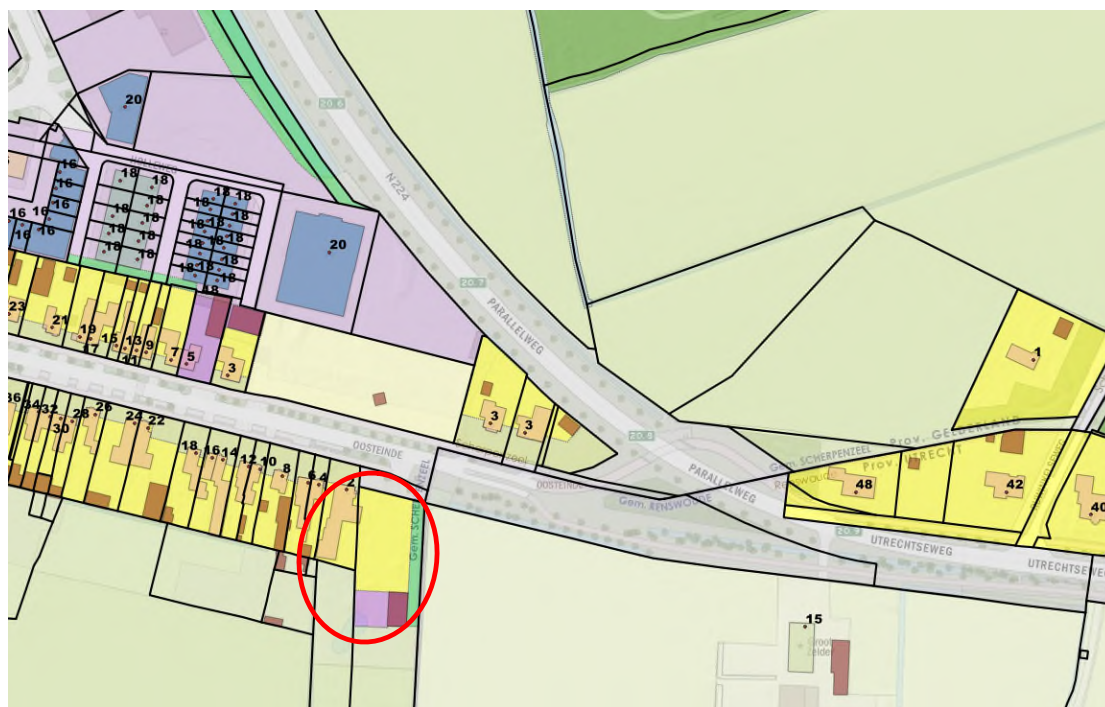
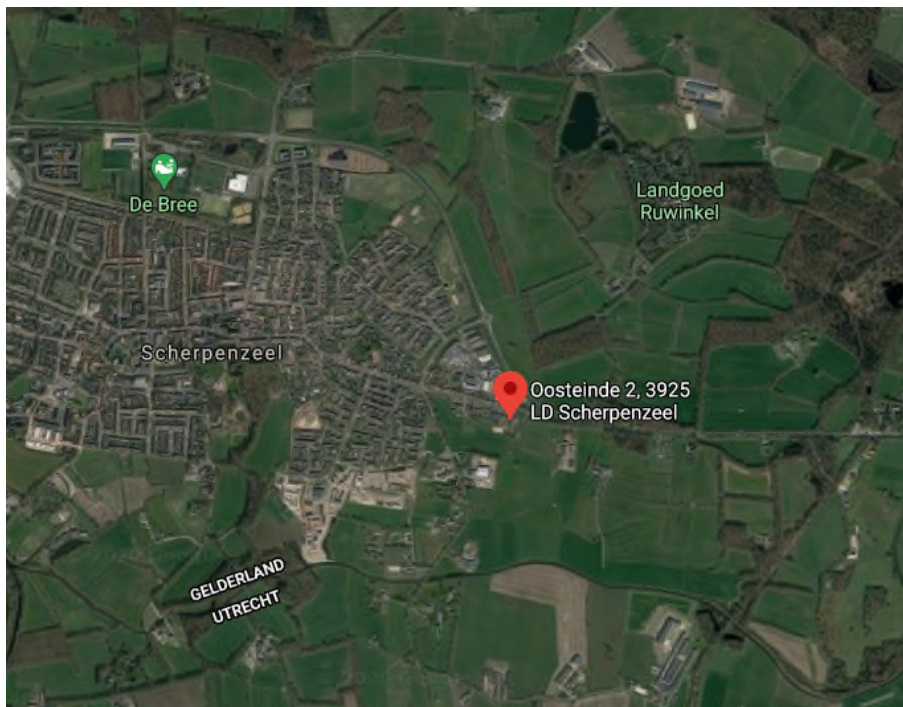
1. Situatieschets
2. Figuren met rekenresultaten
3. Uitdraai invoergegevens
4. Verkeersgegevens





## Bijlage 1

### Situatieschets



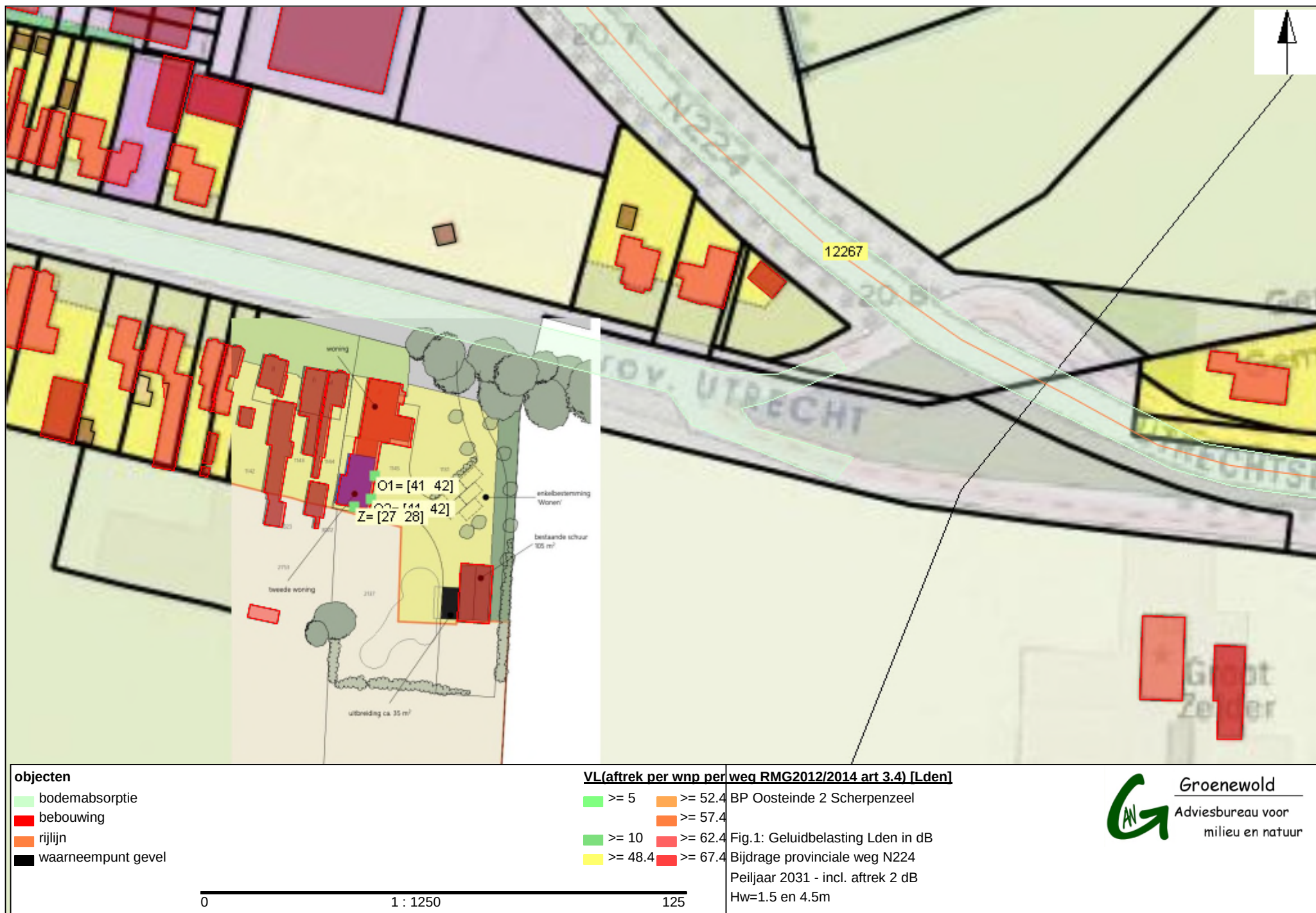






## **Bijlage 2**

### **Figuren met rekenresultaten**





## Bijlage 3

### Uitdraai invoergegevens



**Projectgegevens**

projectnaam: BP Oosteinde 2 Scherpenzeel  
opdrachtgever: Teus'advies  
adviseur: AWG  
databaseversie: 910  
situatie: eerste situatie  
uitsnede: basismodel

omschrijvingverkeerslawai

rekenhart: 17.1.0 (build1)  
rekenhart17;rmg2019  
aut. berekening gemiddeld maaiveld: ☒  
alleen absorptiegebieden( geen hz-lijnen): ☒  
standaard bodemabsorptie: 100 %  
rekenresultaat binnengelezen (datum): 05-01-2021  
rekenresultaat binnengelezen (tijd): 13:32  
maximum aantal reflecties: 1 graden  
minimum zichthoek reflecties: 2 graden  
maximum sectorhoek: 5 graden  
vaste sectorhoek: 2  
methode aftrek110g: per wnp per weg RMG2012/2014

**Bebouwing**

| nr | z,gem | m,gem | lengte | adres | reflectie | kenmerk |
|----|-------|-------|--------|-------|-----------|---------|
| 1  | 73.0  | 0.0   | 12     |       | 80        | dx:f:0  |
| 2  | 7.0   | 0.0   | 18     |       | 80        | dx:f:0  |
| 3  | 7.0   | 0.0   | 7      |       | 80        | dx:f:0  |
| 4  | 7.0   | 0.0   | 30     |       | 80        | dx:f:0  |
| 5  | 5.0   | 0.0   | 40     |       | 80        | dx:f:0  |
| 11 | 4.0   | 0.0   | 47     |       | 80        | dx:f:0  |
| 14 | 5.0   | 0.0   | 45     |       | 80        | dx:f:0  |
| 16 | 5.0   | 0.0   | 22     |       | 80        | dx:f:0  |
| 18 | 7.0   | 0.0   | 75     |       | 80        | dx:f:0  |
| 19 | 5.0   | 0.0   | 38     |       | 80        | dx:f:0  |
| 20 | 7.0   | 0.0   | 41     |       | 80        | dx:f:0  |
| 22 | 7.0   | 0.0   | 25     |       | 80        | dx:f:0  |
| 23 | 7.0   | 0.0   | 37     |       | 80        | dx:f:0  |
| 24 | 7.0   | 0.0   | 22     |       | 80        | dx:f:0  |
| 25 | 7.0   | 0.0   | 51     |       | 80        | dx:f:0  |
| 26 | 7.0   | 0.0   | 39     |       | 80        | dx:f:0  |
| 27 | 7.0   | 0.0   | 48     |       | 80        | dx:f:0  |
| 28 | 7.0   | 0.0   | 76     |       | 80        | dx:f:0  |
| 29 | 7.0   | 0.0   | 45     |       | 80        | dx:f:0  |
| 30 | 7.0   | 0.0   | 38     |       | 80        | dx:f:0  |
| 34 | 7.0   | 0.0   | 29     |       | 80        | dx:f:0  |
| 35 | 7.0   | 0.0   | 39     |       | 80        | dx:f:0  |
| 36 | 7.0   | 0.0   | 25     |       | 80        | dx:f:0  |
| 37 | 7.0   | 0.0   | 32     |       | 80        | dx:f:0  |
| 38 | 7.0   | 0.0   | 37     |       | 80        | dx:f:0  |
| 39 | 7.0   | 0.0   | 28     |       | 80        | dx:f:0  |
| 40 | 7.0   | 0.0   | 40     |       | 80        | dx:f:0  |
| 41 | 7.0   | 0.0   | 30     |       | 80        | dx:f:0  |
| 42 | 7.0   | 0.0   | 34     |       | 80        | dx:f:0  |
| 43 | 7.0   | 0.0   | 24     |       | 80        | dx:f:0  |
| 44 | 7.0   | 0.0   | 44     |       | 80        | dx:f:0  |
| 45 | 7.0   | 0.0   | 30     |       | 80        | dx:f:0  |
| 46 | 7.0   | 0.0   | 86     |       | 80        | dx:f:0  |
| 47 | 7.0   | 0.0   | 39     |       | 80        | dx:f:0  |
| 48 | 7.0   | 0.0   | 48     |       | 80        | dx:f:0  |
| 49 | 7.0   | 0.0   | 54     |       | 80        | dx:f:0  |
| 50 | 7.0   | 0.0   | 60     |       | 80        | dx:f:0  |
| 51 | 7.0   | 0.0   | 30     |       | 80        | dx:f:0  |
| 52 | 7.0   | 0.0   | 40     |       | 80        | dx:f:0  |
| 53 | 7.0   | 0.0   | 43     |       | 80        | dx:f:0  |
| 54 | 7.0   | 0.0   | 50     |       | 80        | dx:f:0  |
| 55 | 7.0   | 0.0   | 64     |       | 80        | dx:f:0  |
| 56 | 4.0   | 0.0   | 15     |       | 80        | dx:f:0  |
| 57 | 7.0   | 0.0   | 31     |       | 80        | dx:f:0  |
| 58 | 7.0   | 0.0   | 31     |       | 80        | dx:f:0  |
| 59 | 7.0   | 0.0   | 31     |       | 80        | dx:f:0  |
| 60 | 7.0   | 0.0   | 47     |       | 80        | dx:f:0  |

| nr | z,gem | m,gem | lengte | adres | reflectie | kenmerk |
|----|-------|-------|--------|-------|-----------|---------|
| 61 | 7.0   | 0.0   | 26     |       | 80        | dx:f:0  |
| 62 | 7.0   | 0.0   | 26     |       | 80        | dx:f:0  |
| 64 | 7.0   | 0.0   | 101    |       | 80        | dx:f:0  |
| 65 | 7.0   | 0.0   | 125    |       | 80        | dx:f:0  |
| 66 | 7.0   | 0.0   | 81     |       | 80        | dx:f:0  |
| 67 | 7.0   | 0.0   | 82     |       | 80        | dx:f:0  |
| 68 | 7.0   | 0.0   | 51     |       | 80        | dx:f:0  |
| 69 | 7.0   | 0.0   | 53     |       | 80        | dx:f:0  |
| 70 | 7.0   | 0.0   | 39     |       | 80        | dx:f:0  |
| 73 | 5.0   | 0.0   | 35     |       | 80        | dx:f:0  |
| 74 | 7.0   | 0.0   | 85     |       | 80        | dx:f:0  |
| 75 | 7.0   | 0.0   | 50     |       | 80        | dx:f:0  |
| 77 | 4.0   | 0.0   | 27     |       | 80        | dx:f:0  |
| 78 | 7.0   | 0.0   | 81     |       | 80        | dx:f:0  |
| 79 | 7.0   | 0.0   | 70     |       | 80        | dx:f:0  |
| 80 | 7.0   | 0.0   | 53     |       | 80        | dx:f:0  |
| 81 | 7.0   | 0.0   | 54     |       | 80        | dx:f:0  |
| 82 | 7.0   | 0.0   | 53     |       | 80        | dx:f:0  |

## Waarneempunten met rekenresultaten

|    |     |          |             |           |              |       |            |    |     | (*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag |       |       |       |            |      |            |        |          |          | (^) VL: ex. optrektoeslag |       |  |
|----|-----|----------|-------------|-----------|--------------|-------|------------|----|-----|----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|------------|------|------------|--------|----------|----------|---------------------------|-------|--|
| nr | z1  | m1 adres | huisnr type | afw.toets | refl kenmerk | rhart | groep      | sh | wnh | dag                                                            | avond | nacht | Lden  | af Lden(*) | Letm | af Letm(*) | dag(^) | avond(^) | nacht(^) |                           |       |  |
| 1  | 0.0 | 0.0      | O1 gevel    |           |              | VL    | totaal (0) | 1  | 1.5 | 42.18                                                          | 42.89 | 37.41 | 45.67 | 5          | 41   | 47.41      | 5      | 42       | 42.18    | 42.89                     | 37.41 |  |
|    |     |          |             |           |              |       | totaal (0) | 1  | 4.5 | 43.23                                                          | 43.79 | 38.35 | 46.62 | 5          | 42   | 48.35      | 5      | 43       | 43.23    | 43.79                     | 38.35 |  |
| 2  | 0.0 | 0.0      | O2 gevel    |           |              | VL    | totaal (0) | 1  | 1.5 | 42.78                                                          | 43.50 | 38.01 | 46.27 | 5          | 41   | 48.01      | 5      | 43       | 42.78    | 43.50                     | 38.01 |  |
|    |     |          |             |           |              |       | totaal (0) | 1  | 4.5 | 43.76                                                          | 44.35 | 38.91 | 47.17 | 5          | 42   | 48.91      | 5      | 44       | 43.76    | 44.35                     | 38.91 |  |
| 3  | 0.0 | 0.0      | Z gevel     |           |              | VL    | totaal (0) | 1  | 1.5 | 28.73                                                          | 29.48 | 23.99 | 32.24 | 5          | 27   | 33.99      | 5      | 29       | 28.73    | 29.48                     | 23.99 |  |
|    |     |          |             |           |              |       | totaal (0) | 1  | 4.5 | 29.85                                                          | 30.53 | 25.07 | 33.32 | 5          | 28   | 35.07      | 5      | 30       | 29.85    | 30.53                     | 25.07 |  |



## Rijlijnen

| nr z,gem |     | lengte | wegdek             | hellingcor. groep | omschrijving       | kenmerk | art 110g | etm.intens. | %periode                            | Intensiteiten |       |        |       | snelheden |       |        |       |       |
|----------|-----|--------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|----------|-------------|-------------------------------------|---------------|-------|--------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
|          |     |        |                    |                   |                    |         |          |             |                                     | %             | licht | middel | zwaar | motor     | licht | middel | zwaar | motor |
| 1        | 0.0 | 548    | 01 glad asfalt/DAB | (1)               | N224 peiljaar 2031 |         | vlicht   | 12267.0     | <input checked="" type="checkbox"/> | dag           | 6.65  | 93.00  | 4.80  | 2.30      | 30    | 80     | 80    |       |
|          |     |        |                    |                   |                    |         |          |             |                                     | avond         | 3.31  | 94.80  | 2.40  | 2.80      | 80    | 80     | 80    |       |
|          |     |        |                    |                   |                    |         |          |             |                                     | nacht         | .87   | 89.50  | 4.60  | 5.90      | 80    | 80     | 80    |       |

**Bodemabsorptie**

| nr | lengte | absorptie [%] | kenmerk |
|----|--------|---------------|---------|
| 1  | 1121   | .0            | weg     |
| 2  | 653    | .0            | weg     |



## Bijlage 4

### Verkeersgegevens



*Mvt/etmaal 2030*

.

## Verkeersgegevens gemeente Scherpenzeel

| De Dreef/Utrechtseweg (N224) |             | wegvak (van - tot): |          | Utr.w. (N224) - Verl. Hopesew |        |          |                               |
|------------------------------|-------------|---------------------|----------|-------------------------------|--------|----------|-------------------------------|
|                              |             | jaar tel.           | groei    | jaar maatg.                   | wegdek | snelheid | opmerkingen                   |
|                              |             | 2030                | per jaar | 2031                          |        |          |                               |
| De Dreef/Utrechtseweg (N     | Intensiteit | 12146               | 1,00%    | 12267                         | DAB    | 80       | Verkeersgegevens Scherpenzeel |

### Verdeling

|       | Dag    | Avond  | Nacht  |
|-------|--------|--------|--------|
| %/uur | 6,65%  | 3,31%  | 0,87%  |
| LV    | 93,00% | 94,80% | 89,50% |
| MV    | 4,80%  | 2,40%  | 4,60%  |
| ZV    | 2,20%  | 2,80%  | 5,90%  |
|       | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

### De Dreef/Utrechtseweg (N224)

uurintensiteit

|        | Dag   | Avond | Nacht |
|--------|-------|-------|-------|
| Aantal | 816   | 406,1 | 106,7 |
| LV     | 758,7 | 384,9 | 95,5  |
| MV     | 39,2  | 9,7   | 4,9   |
| ZV     | 17,9  | 11,4  | 6,3   |
|        | 816   | 406   | 107   |

## **Bijlage 2 Digitale watertoets**

**datum** 8-1-2021  
**dossiercode** 20210108-10-25222

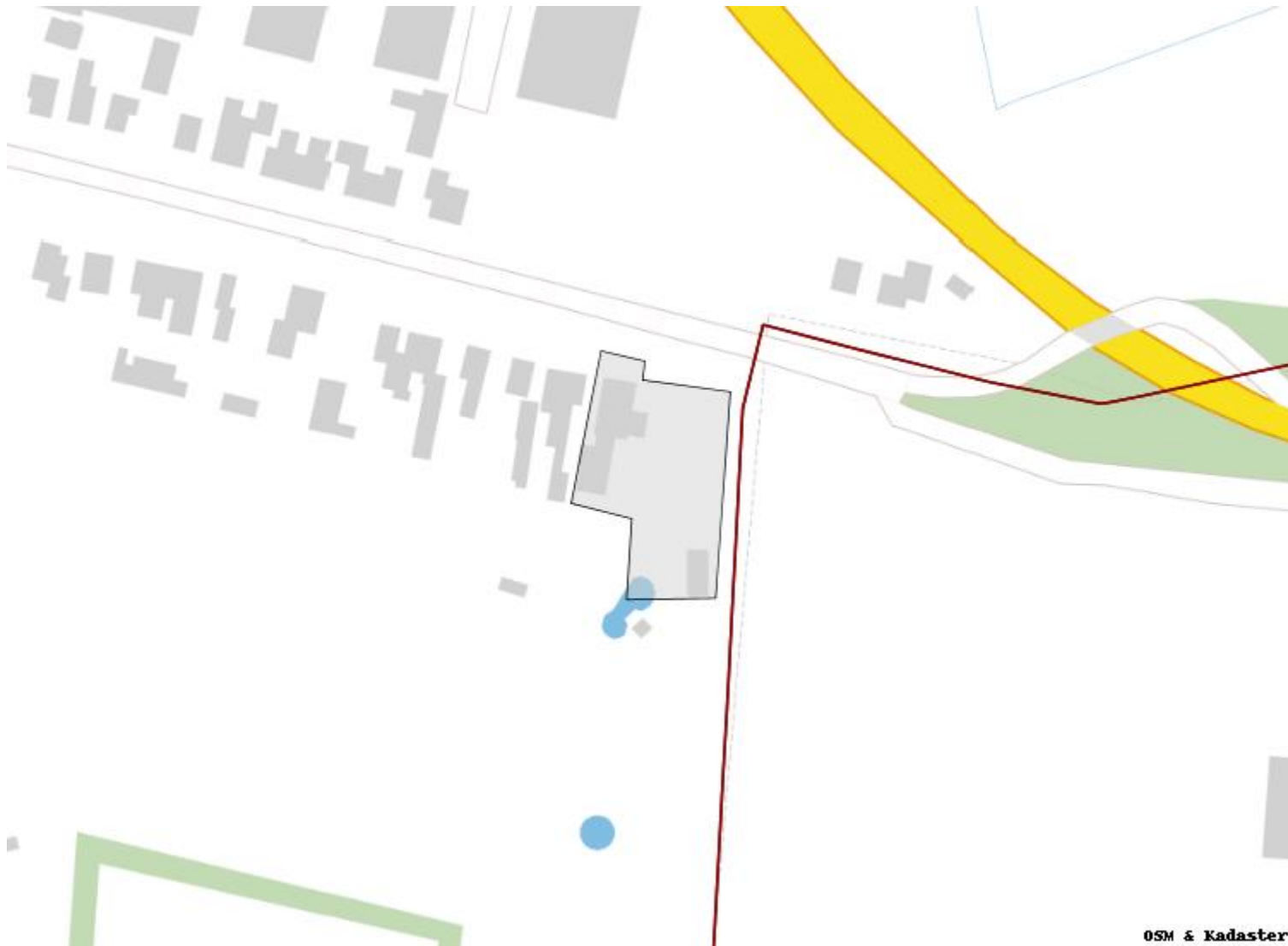
## **Wateradvies voor ruimtelijke plannen met geen waterbelang**

### **Algemeen**

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

### **Beoordeling**

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



{image\_mapplangebied}

### Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap ([www.vallei-veluwe.nl/loket](http://www.vallei-veluwe.nl/loket)). Op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055-5272911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [[watertoets@vallei-veluwe.nl](mailto:watertoets@vallei-veluwe.nl)].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [[watertoets@vallei-veluwe.nl](mailto:watertoets@vallei-veluwe.nl)]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055-5272911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Veluwe.

### Disclaimer

*Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het*



*beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.*

**[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)**

# Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1   Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      plan

het bestemmingsplan 'Oosteinde 2' van de gemeente Scherpenzeel;

### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0279.BP2021Oosteinde2-vg01 met de bijbehorende regels;

### 1.3      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

### 1.4      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

### 1.5      ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.6      archeologische verwachting

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

### 1.7      archeologische waarde

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

### 1.8      bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde

### 1.9      bedrijf

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

### 1.10    bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning in beperkte omvang en ondergeschikt aan de woonfunctie bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitvoeren van geheel of overwegend handmatige ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft dat met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.11    begane grond

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld;

### 1.12    beroep aan huis

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratieve, juridische, medische, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte onderschikte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft dat met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.13    bestaand**

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### **1.14    bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak

### **1.15    bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

### **1.16    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;

### **1.17    bouwgrens**

de grens van een bouwvlak

### **1.18    bouwlaag**

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

### **1.19    bouwperceel**

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

### **1.20    bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.21    bouwvlak**

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

### **1.22    bouwwerk**

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

### **1.23    bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

### **1.24    bijgebouw**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.25    consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

## **1.26 CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen**

Richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

## **1.27 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;

## **1.28 gebouw**

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

## **1.29 gelijke hoogte**

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt);

## **1.30 hoofdgebouw**

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

## **1.31 huishouden**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

## **1.32 kantoor**

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden;

## **1.33 maaiveld**

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

## **1.34 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

## **1.35 nutsvoorziening**

een bouwwerk of andere voorziening ten dienste van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie of andere openbare nutsvoorziening, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;

## **1.36 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen;

## **1.37 onderkomen(s)**

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

## **1.38 overkapping**

een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

## **1.39 peil**

- a. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

#### **1.40 seksinrichting**

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.41 verdieping**

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond;

#### **1.42 voorgevel**

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

#### **1.43 voorgevelrooilijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.44 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

#### **1.45 weg**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

#### **1.46 woning/wooneenheid**

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

#### **1.47 zolder**

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

### 2.2 het bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.5 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.

### 2.6 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.

### 2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

### 2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### 2.9 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.

### 2.10 ondergeschikte bouwwerken

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balustrades, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m

# Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bosschages en plantsoenen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende

- 1. voet- en fietspaden en overige verharding;
- 2. openbare nutsvoorzieningen;
- 3. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming.

#### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten mag maximaal 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3,5 meter bedragen.

#### 3.2.4 Overige regels

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m mag bedragen en de bouwhoogte van voorzieningen voor verlichting maximaal 8,00 m mag bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;



## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bijhorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- erkers aansluitend aan woningen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van erfafscheidingen.

#### 4.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers als bedoeld in artikel 4.2.1 gelden de volgende regels:

- per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

| totale oppervlakte van het bouwperceel | maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| tot 250 m <sup>2</sup>                 | 50 m <sup>2</sup>                                                       |
| van 250 tot 500 m <sup>2</sup>         | 75 m <sup>2</sup>                                                       |
| van 500 tot 750 m <sup>2</sup>         | 100 m <sup>2</sup>                                                      |
| van 750 tot 1000 m <sup>2</sup>        | 125 m <sup>2</sup>                                                      |
| van 1000 m <sup>2</sup> en meer        | 150 m <sup>2</sup>                                                      |

- de gezamenlijke oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak (inclusief erkers) per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- het bouwperceel mag voor maximaal 50% mag worden bebouwd;

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder a en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.2;

met de daarbij behorende:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse aangeduide bebouwingstypologie, waarbij geldt:

| ter plaatse van de aanduiding | bouwwijze      |
|-------------------------------|----------------|
| aaneengebouwd                 | aaneen         |
| twee-aaneen                   | halfvrijstaand |
| vrijstaand                    | vrijstaand     |

- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen.

#### 5.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) mag per woning niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

| totale oppervlakte van het bouwperceel | maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan aan-, uit- en bijgebouwen |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| tot 250 m <sup>2</sup>                 | 50 m <sup>2</sup>                                                       |
| van 250 tot 500 m <sup>2</sup>         | 75 m <sup>2</sup>                                                       |
| van 500 tot 750 m <sup>2</sup>         | 100 m <sup>2</sup>                                                      |
| van 750 tot 1000 m <sup>2</sup>        | 125 m <sup>2</sup>                                                      |
| van 1000 m <sup>2</sup> en meer        | 150 m <sup>2</sup>                                                      |

- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen (inclusief erkers) mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bijbehorend bouwvlak;
- d. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd;

- e. de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- f. de bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 m, tenzij met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven.

#### **5.2.4 Erkers**

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. per woning is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van de woning, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- e. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b. is tevens van toepassing
- f. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder c. is tevens van toepassing
- g. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder d. is tevens van toepassing

#### **5.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

#### **5.3.1 Onderwerpen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

#### **5.3.2 Toepassingscriteria**

De in artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder f. en toestaan dat de maximale bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouw hoger mag zijn dan 5,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 6,00 m mag bedragen.

#### **5.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.5 onder a. en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

#### **5.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van hoofdgebouwen buiten bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a. voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2,00 m dient te bedragen;
- c. de voorgevel in of achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.

- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogt (m), maximum bouwhoogte (m)' ;
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de milieusituatie;
- f. het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 Verboden gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. bedrijf aan huis.

### **5.5.2 Beroep aan huis**

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 onder b is toegestaan in een deel van de woning en/of de daarbij bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- e. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup> van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming dient te zijn;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. de activiteit niet mag leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- e. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit zelf woonachtig dient te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

#### **6.2.2 Uitzonderingsregel**

In afwijking van artikel 6.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is als 250 m<sup>2</sup> en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
  3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
    - Het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - Het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
    - Begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

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

#### **6.4.1 Vergunning**

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 250 m<sup>2</sup>), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;

- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

#### **6.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

#### **6.4.4 Advies**

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **6.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in artikel 6.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7   Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

### **8.2 Bestaande afstanden en maten**

#### **8.2.1 Bestaande grotere maten**

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **8.2.2 Bestaande kleinere maten**

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **8.2.3 (Her)oprichting van gebouwen**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

### **9.2 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkend bedrijf;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. seksinrichting.

## **Artikel 10      Algemene afwijkingsregels**

### **10.1      Afwijken van de bestemmingsplanregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk regelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20,00 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerk en, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

## **Artikel 11      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

## **Artikel 12      Algemene procedureregels**

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 13      Overige regels**

### **13.1      Parkeergelegenheid**

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering worden in ieder geval de volgende regels in acht genomen:

1. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft moeten, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht op eigen terrein volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de meest recente CROW publicatie - basis voor parkeernormeringen en in bijlage 1 bij de regels;
2. bij huur- en koopwoningen wordt, in gevallen dat de bovengrens van de CROW-parkeerrichtlijn lager is dan 2, de bovengrens verhoogd tot 2 parkeerplaatsen per woning;
3. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder 1. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

### **13.2      Afwijken van de parkeerregels**

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van artikel 13.1:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
2. of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 14      Overgangsrecht**

#### **14.1      Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **14.2      Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 15      Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oostende 2'.





## **Bijlagen bij de regels**

## **Bijlage 1 Parkeernormen**

## Parkeernormen

### weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom

#### Koop

| type woning         | richtlijn per woning |
|---------------------|----------------------|
| koop vrijstaand     | 1,9 – 2,7            |
| koop 2/1 kap        | 1,8 – 2,6            |
| koop tussen/hoek    | 1,6 – 2,4            |
| koop etage duur     | 1,7 – 2,5            |
| koop etage midden   | 1,5 – 2,3            |
| koop etage goedkoop | 1,2 – 2,0            |

#### Huur

| type woning                     | richtlijn per woning |
|---------------------------------|----------------------|
| huur vrije sector               | 1,6 – 2,4            |
| huur sociale huur               | 1,2 – 2,0            |
| huur etage duur                 | 1,5 – 2,3            |
| huur etage<br>midden/goedkoop   | 1,0 – 2,0            |
| aanleunwoning en<br>serviceflat | 1,0 – 2,0            |

### weinig stedelijk gebied/centrum

#### Koop

| type woning      | richtlijn per woning |
|------------------|----------------------|
| koop vrijstaand  | 1,4 – 2,2            |
| koop 2/1 kap     | 1,3 – 2,1            |
| koop tussen/hoek | 1,1 – 2,0            |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| koop etage duur     | 1,2 – 2,0 |
| koop etage midden   | 1,0 – 2,0 |
| koop etage goedkoop | 0,9 – 2,0 |

### Huur

| type woning                  | richtlijn per woning |
|------------------------------|----------------------|
| huur vrije sector            | 1,1 – 2,0            |
| huur sociale huur            | 0,9 – 2,0            |
| huur etage duur              | 1,0 – 2,0            |
| huur etage midden/goedkoop   | 0,7 – 2,0            |
| aanleunwoning en serviceflat | 0,8 – 2,0            |

| type instelling | aantal parkeerplaatsen per zitplaats |
|-----------------|--------------------------------------|
| kerk            | 0,1 – 0,2                            |
|                 |                                      |

### bedrijven weinig stedelijk gebied/rest bebouwde kom

Parkeercijfers per 100m<sup>2</sup> bvo

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| kantoor (zonder baliefunctie)                                                      | 2,3 – 2,8 |
| commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)                             | 3,3 – 3,8 |
| bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats) | 2,1 – 2,6 |
| bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)     | 0,8 – 1,3 |
| bedrijfsverzamelgebouw                                                             | 1,7 – 2,2 |