

Goedkeuring is onthouden aan de
wijzigingsbevoegdheid in:
- artikel 3.6, lid 1, sub 3;
- artikel 3.6, lid 1, sub 9;
- artikel 3.6, lid 1, sub 10;
- artikel 3.6, lid 1, sub 11;
van de voorschriften

INHOUD van de VOORSCHRIFTEN:

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.1	BEGRIPSBEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.2	WIJZE VAN METEN	11
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	13
ARTIKEL 2.1	AGRARISCH-LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN A-L	13
ARTIKEL 2.2	AGRARISCH-LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN NATUURWAARDEN A-LN	15
ARTIKEL 2.3	BEDRIJF B	17
ARTIKEL 2.4	BEDRIJVENTERREIN BT	19
ARTIKEL 2.5	BUITENPLAATS BU	21
ARTIKEL 2.6	GEMENGD GD	25
ARTIKEL 2.7	GROEN G	27
ARTIKEL 2.8	MAATSCHAPPELIJK M	28
ARTIKEL 2.9	NATUUR MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN N-LW	30
ARTIKEL 2.10	RECREATIE R	33
ARTIKEL 2.11	SPORT S	35
ARTIKEL 2.12	TUIN T	39
ARTIKEL 2.13	VERKEER V	40
ARTIKEL 2.14	VERKEER-SPOORWEG V-S	41
ARTIKEL 2.15	VERKEER-VERBLIJF V-V	42
ARTIKEL 2.16	WONEN W	43
ARTIKEL 2.17	WONEN-GESTAPELD W-GS	47
DUBBELBESTEMMINGEN		49
ARTIKEL 2.18	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED	49
ARTIKEL 2.19	CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBIED	52
ARTIKEL 2.20	LEIDING-HOOGSPANNINGSVERBINDING	54
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE BEPALINGEN	55
ARTIKEL 3.1	ANTI DUBBELTELBEPALING	55
ARTIKEL 3.2	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	55
ARTIKEL 3.3	ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN	56
ARTIKEL 3.4	ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN	57
ARTIKEL 3.5	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING	58
ARTIKEL 3.6	ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN	60
ARTIKEL 3.7	ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN	66
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN	67
ARTIKEL 4.1	OVERGANGSBEPALINGEN	67
ARTIKEL 4.2	STRAFBEPALINGEN	68
ARTIKEL 4.3	SLOTBEPALING	68

BIJLAGEN:

- LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN
- LIJST VAN HORECA-ACTIVITEITEN
- LIJST VAN MAATSCHAPPELIJKE INSTELLINGEN

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van
Utrecht d.d. 10 februari 2009 nummer
2009INT236997

Afdeling Ruimte

*Wijzigingsbevoegdheden 3, 9, 10, 11
niet goedgekeurd*

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan: het bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008", vastgesteld door de raad d.d. 23 juni 2008, zoals vervat in deze voorschriften en de gewaarmerkte plankaart, die vergezeld gaan van een toelichting.

De plankaart: de gewaarmerkte kaart, nr. 2008.002, met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

De plankaart bestaat uit 3 kaartbladen, te weten:

- blad 1: Deelgebied Noord (schaal 1:2.500);
- blad 2: Deelgebied Zuid (1:2.500);
- blad 3: Detailkaart Kom (schaal 1:1000);

De overige begripsbepalingen in alfabetische volgorde:

Aan- of uitbouw van een hoofdgebouw

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verlenen van diensten, het leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven of dat is gericht op het verwerken of het opslaan van dieren of agrarische (aanverwante) producten, die afkomstig of bedoeld zijn van/voor agrarische bedrijven. Hieronder worden geen grootschalige industriële activiteiten begrepen.

Agrarische bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van boomkwekerijen (inclusief sierteelt), glastuinbouw, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven

Ambachtelijk bedrijf: een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten met uitzondering van winkelambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar overwegend "met de hand" goederen worden vervaardigd, hersteld, bewerkt, verwerkt of geïnstalleerd, voornamelijk direct voor de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker. Goederen worden "met de hand" vervaardigd, hersteld enz. indien de productie overwegend zonder machines plaatsvindt, danwel het gebruik van machines ondergeschikt is aan de menselijke handvaardigheid.

Andere bouwwerken: bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Archeologisch waardevol gebied:

Er komen in het plangebied een aantal zones voor met verschillende archeologische waarden c.q. verwachtingen, te weten:

- Gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachting.
Deze gebieden moeten nader onderzocht worden op archeologische waarde en zijn op de plankaart aangeduid met de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied.
- Gebieden met een lage archeologische verwachting.
Op basis van de ligging van deze gebieden ten opzichte van bekende of veronderstelde mogelijke bewoningzones worden hier geen archeologische resten verwacht, of (als ze er zijn geweest) zijn ze door vergravingen en bouwactiviteiten verloren gegaan. Gezien de lage trefkans op bewoningssporen gelden voor deze zones alleen onderzoeksverplichtingen voor terreinen groter dan 10 hectare.
- Verstoorde gebieden.
De bodem van deze gebieden is in het verleden ernstig verstoord of al eerder opgegraven, daarom geen archeologisch relevante sporen meer te verwachten. Aan deze gebieden worden geen nadere eisen gesteld wat betreft archeologisch onderzoek.

Atelier: een werkruimte voor bijvoorbeeld een beeldend kunstenaar, fotograaf, horlogemaker of coupeur, met uitzondering van een naaiatelier voor confectiekleding.

Bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgrens: de op de plankaart als zodanig aangeduide lijn, welke bij het bouwen van gebouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

Bebouwingspercentage: het op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze voorschriften uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

Bedrijfsuitoefening aan huis: het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf aan huis, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving

Bedrijfswoning/dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bedoeld voor een huishouden waarvan de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

Beeld- of structuurbepalende beplanting: beplanting en beplantingselementen die hetzij zelfstandig, hetzij in samenhang met hun omgeving in belangrijke

mate een positieve bijdrage aan het beeld en/of structuur van hun omgeving leveren en daardoor voor dat beeld en/of die structuur beschermingswaarde bezitten.

Begane grondlaag: het gedeelte van een gebouw bestaande uit de onderste bouwlaag en eventueel voorzien van een onderbouw.

Beroepsuitoefening aan huis: het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, waarbij de aard en de omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel: de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bebouwde oppervlakte van het bouwperceel.

Bestaande gebouwen: Onder bestaande gebouwen worden hier de gebouwen begrepen die ten tijde van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan waren vergund en waarvan de vergunning nadien niet is ingetrokken.

Bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bijgebouw: een gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

Bijzondere woonvormen: woonvormen waarbij de woning is ingericht voor de huisvesting van meer dan één huishouden en waarvan een deel van de voorzieningen (waaronder begeleiding) gemeenschappelijk wordt gebruikt.

Boomkwekerij: een bedrijf dat zich bezighoudt met het bedrijfsmatig kweken van bomen, planten en houtgewas op percelen grond.

Bossen met natuurwaarde: bossen die met name een functie vervullen voor de natuur, het behoud en verdere ontwikkeling daarvan.

Bostuinen: bij een woning behorende tuinen die in het bos zijn gesitueerd en om die reden landschappelijke waarde hebben.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop in zijn geheel dan wel gedeeltelijk, krachtens het plan bebouwing is toegelaten.

(Bouw)perceelsgrens: de grens van een (bouw)perceel.

Bouwvlak/bouwstrook: het door bebouwingsgrenzen op de plankaart aangeduide vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten

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

Buitenplaats : bij elkaar behorende gronden en opstallen die van oorsprong tezamen als buitenverblijf fungeerden en zijn ingericht met een landhuis, dienstwoningen, andere bebouwing ten dienste van het landhuis zoals een koetshuis of theehuisje, tuinen, en al dan niet met parken, parkbossen, landerijen en bossen.

Cultuurhistorische waarden: de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het slotenpatroon, of de architectuur; onder cultuurhistorische waarde worden mede verstaan de archeologische waarden.

Detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

Dienstverlenend bedrijf: qua uitstraling met een winkel vergelijkbaar bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals bijvoorbeeld kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, wasserettes, schoenmaker, enz., eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen, met uitsluiting van een bedrijf gericht op prostitutie.

Dienstverlenend kantoor: qua uitstraling met een winkel vergelijkbaar kantoor, dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van particulieren, zoals bijvoorbeeld reisburo's, bankfilialen, verzekeringswinkels, enz..

Discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf waar alcoholische en niet-alcoholische dranken worden verstrekt voor consumptie ter plaatse, waarbij

het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

Erker

Uitbouw aan de voor- of de zijgevel van het hoofdgebouw.

Extensief recreatief medegebruik: vormen van recreatie waarbij het buitengebied op een extensieve wijze mede gebruikt wordt voor activiteiten als wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen e.d.

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

Geluidzoneringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke volgens de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

Glastuinbouw: agrarische bedrijfsvoering waarbij de teelt van gewassen overwegend in kassen plaatsvindt.

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

Horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

Kassen: gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen.

Kampeermiddel:

1. een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
3. één en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Kampeerterrein: terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

Kantoor: het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden.

Landhuis : het hoofdgebouw op een buitenplaats.

Landschappelijke inpassing: hiermee wordt bedoeld de aanleg van landschappelijke elementen, zoals erfbeplanting, houtwallen, bosschages e.d., zodanig dat de voorgenomen bedrijfsactiviteit of de oprichting van bouwwerken geen afbreuk doen aan de bestaande landschappelijke verschijningsvorm.

Landschappelijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door aardkundige, geomorfologische cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Maatschappelijk: het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening (waaronder begrepen gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd- en kinderopvang en/of, onderwijs en/of, bibliotheken en/of verenigingsleven (waaronder begrepen ondergeschikte kantine-, sport en kantoorvoorzieningen ten dienste van deze functies).

Milieu: het geheel der uitwendige omstandigheden die van invloed zijn op het welzijn van mens, dier en plant, hetzij in het algemeen, hetzij in een bepaald gebied.

Natuurlijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door biologische, hydrologische en bodemkundige elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Ondergronds parkeerdek: een parkeervoorziening die grotendeels onder peil is gebouwd maar waarvan maximaal 1 meter boven peil mag uitsteken ten behoeve van de toetreding van licht en lucht.

Peil:

1. het peil voor andere bouwwerken, is de door gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw, dat voor ten minste 3/5 deel rechtstreeks aansluit op de desbetreffende bebouwing.
2. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, is de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
3. het peil voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst, is de hoogte van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

Perifere detailhandel: detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand en explosiegevaarlijk zijn dat uitstalling ten verkoop in een woon- en/of winkelgebied niet verantwoord is of detailhandel waarbij vanwege de gevoerde formule een groot oppervlak benodigd is, zoals bouwmarkten, meubelcentra.

Permanente bewoning van zomerhuizen:

1. gebruik van het zomerhuis als woning, door een persoon, gezin of andere groep van personen, op een wijze die volgens de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Zeist, terwijl deze perso(o)n(en) elders niet over een hoofdverblijf beschikken, of;
2. bewoning door een bewoner die zijn hoofdverblijf volgens basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Zeist in het zomerhuis heeft gevestigd.

Praktijkruimte: een werkruimte voor de uitoefening van administratieve, juridische, (para)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen of werkzaamheden.

Productiegebonden detailhandel: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie, en met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

Prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

Prostituee: degene die zich beschikbaar stelt voor het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

Risicovolle inrichtingen: inrichtingen bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van beperkt kwetsbare objecten.

Seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

Showroom: uitstallingsruimte voor de bedrijfsmatige verkoop aan wederverkopers of afnemers voor eigen gebruik.

Stacaravan: een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen.

Voorgevelrooilijn: De lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van

de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

Verblijfsrecreatieve voorzieningen: Voorzieningen t.b.v. verblijf (inclusief overnachtingen) door recreanten.

Winkel: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarbinnen detailhandel wordt uitgeoefend.

Woning: een gebouw, bestaande uit hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden:

1. onder een vrijstaande woning is begrepen een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke muur heeft met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning;
2. van twee aaneengeschaalde woningen is sprake wanneer de hoofdgebouwen van hooguit twee woningen met elkaar zijn geschaald door tenminste één gemeenschappelijke muur, over een diepte van ten minste 50% van het hoofdgebouw en minimaal 4.50 meter;
3. van meer geschaalde woningen is sprake wanneer de hoofdgebouwen van meer dan twee woningen zijn aaneengeschaald door een gemeenschappelijke muur met het hoofdgebouw van de naastgelegen woning(en), over een diepte van ten minste 50% van het hoofdgebouw en minimaal 4.50 meter;
4. van gestapelde woningen is sprake wanneer er twee of meer woningen op elkaar zijn gestapeld.

Zomerhuis: een gebouw uitsluitend bestemd om voor een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben, tot recreatief verblijf te dienen.

Zorgwoning: woning die is gesitueerd op het terrein van een zorginstelling en/of in de directe nabijheid van een zorginstelling en die is ingedeeld en ingericht voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden (in veel gevallen een éénpersoonshuishouden), en waarvan de bewoner een zorgindicatie heeft, dan wel een ex-patiënt is die gebruik kan maken van de dienstverlening vanuit de zorginstelling.

ARTIKEL 1.2

WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften geldt de volgende wijze van meten:

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw (waaronder begrepen uitstekende bouwdelen zoals bijvoorbeeld een overstek, dakgoot of balkon), tot aan de zijdelingse perceelsgrens en haaks daarop.

Bebouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van alle oppervlakten van de gebouwen, die gemeten wordt binnen de buitenomtrek van de gebouwen ter hoogte van het maaiveld. Daarbij wordt een ondergeschikt bouwdeel waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m², niet meegerekend.

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

Dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Maximum bebouwingspercentage van een bouwperceel of een bouwvlak: wordt gemeten door de bebouwde oppervlakte en de overbouwde oppervlakte van het bouwperceel/bouwvlak bij elkaar op te tellen;

Oppervlakte van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de oppervlakten van de gedeelten van een gebouw, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen. Daarbij wordt een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m² niet meegerekend.

Verticale diepte van een gebouw of een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 AGRARISCH-LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN A-L

Aanduiding:

(dubbelbestemming) primair archeologisch waardevol gebied

Lid 1 Bestemmingsbepaling

Doeleindenomschrijving:

De voor agrarisch-landschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf, en/of;
2. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden die bestaan uit beslotenheid, lanen en hydrologie; met dien verstande dat:
3. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming “*archeologisch waardevol gebied*” hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Gebouwen:
Op de gronden zijn geen gebouwen toegestaan (behoudens vrijstelling);
2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:
Op de gronden zijn slechts erf- en terreinafscheidingen toegestaan, met een maximale hoogte van 1 meter.

B. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 1**, en de bouw van bedrijfsgebouwen toestaan met een maximale goothoogte van 3 meter, een maximale nokhoogte van 4,5 meter en een maximale (grond)oppervlakte van 50 m², mits:

1. is aangetoond dat de bedrijfsbebouwing ten behoeve van het beheer van de gronden en uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
2. de in lid 1 genoemde landschappelijke waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;

3. de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie van de Provincie Utrecht daaromtrent is gehoord,

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de in lid 1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharden van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
4. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

B. Uitzonderingen:

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 genoemde waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.2 AGRARISCH-LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN NATUURWAARDEN A-LN

Aanduidingen :
(vt) *volkstuinen*

Lid 1 Bestemmingsbepaling

Doeleindenomschrijving:

De voor agrarisch gebied-landschappelijke waarden en natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf;
 2. en/of het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden die bestaan uit beslotenheid, hydrologie en migratiefunctie voor fauna;
- alsmede voor:
3. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding (vt).

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken (waaronder begrepen een schuilgelegenheid voor vee) worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Schuilgelegenheid voor vee:
Op de voor Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden aangewezen gronden is 1 schuilgelegenheid voor vee toegestaan, met een goothoogte van maximaal 2.50 meter, een nokhoogte van maximaal 4.50 meter en een (grond)oppervlakte van maximaal 25 m²;
2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:
erf- en terreinafscheidingen, mogen een maximale hoogte van 1 meter hebben.

B. Vrijstelling van de bouwvoorschriften:

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 2**, en een hoogte voor andere bouwwerken toestaan van maximaal 4 meter, mits deze grotere hoogte noodzakelijk is voor het meest doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming en de in lid 1 genoemde landschappelijke en natuurwaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de in lid 1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharden van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
4. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

B. Uitzonderingen

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 genoemde waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.3 BEDRIJF B

Aanduiding:

<i>(vm)</i>	<i>verkooppunt motorbrandstoffen</i>
<i>(nu)</i>	<i>nutsvoorzieningen</i>

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfstypen, en/of;
2. productiegebonden detailhandel;
alsmede voor:
3. een motorbrandstoffenverkooppunt, met uitzondering van LPG, ter plaatse van de aanduiding (mv);
4. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (nu);
met dien verstande dat:
5. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Gebouwen:

Situering

- a) bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan (behoudens vrijstelling);
- b) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

Maatvoering

- c) de goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangeduide aantal meters, met dien verstande dat indien een plat dak gewenst is de maximale bouwhoogte op de plankaart is vermeld;
- d) de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
- e) de verticale diepte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen (behoudens vrijstelling);
- f) per bedrijf mag ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het bedrijf als kantoor worden gebouwd.

2. Andere bouwwerken:

de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.

- b) 3 meter voor: erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
- c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidings.
- d) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt:

1. het gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden voor detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
2. het gebruik van het motorbrandstofverkooppunt voor de verkoop van LPG;
3. het gebruik van het motorbrandstofverkooppunt voor (niet ondergeschikte) detailhandel;

ARTIKEL 2.4 BEDRIJVENTERREIN BT

Aanduiding:

- (v) een voedingsmiddelenfabriek
veiligheidszone ammoniak

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften horende Lijst van Bedrijfstypen, en/of;
 2. en/of wegen en paden;
 3. en/of verblijfsgebied;
- alsmede voor:
4. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Bedrijfstypen, ter plaatse van de aanduiding (cat. 3);
 5. een voedingsmiddelenfabriek ter plaatse van de aanduiding (v);
- met dien verstande dat:
6. risicovolle inrichtingen niet zijn toegelaten.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Bebouwing algemeen:
 - a) per bedrijf mag ten hoogste 75% van het bouwperceel worden bebouwd;
 - b) per bedrijf mag ten hoogste 20% van de vloeroppervlakte van het bedrijf als kantoor worden gebouwd;

2. Gebouwen:

Situering

- a) De op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens mag niet door bedrijfsgebouwen worden overschreden;
- b) de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens moet ten minste 5 meter bedragen;
- c) de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen die niet tot hetzelfde bedrijf behoren moet tenminste 10 meter bedragen;

Maatvoering

- d) de goot- en nokhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangeduide aantal meters, met dien verstande dat voor situaties waarin een plat dak is gewenst, de

- maximale bouwhoogte op de plankaart is vermeld;
- e) de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
 - f) de verticale diepte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
3. Andere bouwwerken:
de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
 - b) 3 meter voor: erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
 - c) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

1. Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt het gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden voor detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van productiegebonden detailhandel.
2. Ter plaatse van de aanduiding "(v) voedingsmiddelenfabriek, is ten noorden van de aanduiding "veiligheidszone ammoniak" geen opslag of gebruik van ammoniak is toegestaan.

ARTIKEL 2.5 BUITENPLAATS BU

Aanduidingen:

(co&h)	conferentieoord en horeca
(k)	kantoor
(m)	maatschappelijk
(w)	wonen
(dubbelbestemming)	archeologisch waardevol gebied
(dubbelbestemming)	leiding-hoogspanningsverbinding

Lid 1 Bestemmingsbepaling

Doeleindenomschrijving:

De voor buitenplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van een buitenplaats met cultuurhistorische, landschappelijke en daaraan ondergeschikte natuurwaarden die bestaan uit de samenhang tussen hoofd- en bijgebouwen, het historisch tuin- en park-/bosontwerp, oude bossen en lanen, de bosranden en hellingbos, schrale bermen en de functie van dit tuin en parkbos voor de flora en fauna, en/of;
2. migratie- en verblijfsgebied voor inheemse flora en fauna, en/of;
3. extensief recreatief medegebruik;
alsmede voor:
4. een conferentieoord en horeca, ter plaatse van de aanduiding (co&h);
5. kantoor, ter plaatse van de aanduiding (k);
6. maatschappelijk, zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften horende Lijst van Maatschappelijke instellingen, ter plaatse van de aanduiding (m);
7. wonen, ter plaatse van de aanduiding (w);
en met dien verstande dat:
8. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming "*Leiding-hoogspanningsverbinding*" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor hoogspanningsleidingen en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.19 van toepassing is.
9. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming "*Archeologisch waardevol gebied*" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Bebouwing:

- a) toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen;
- b) binnen een bouwvlak met de aanduiding (w) is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij krachtens een aanduiding op de plankaart een groter "maximum aantal wooneenheden" is toegestaan.
- c) de bestaande gebouwen mogen zonder vrijstelling niet worden uitgebreid.

2. Andere bouwwerken:

de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
- b) 2 meter voor: erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
- c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidings.
- d) 7 meter voor: een ecoduct en maaiveldpassage.
- e) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

B. Vrijstelling van de bebouwingsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 1c**), voor een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte van het desbetreffende gebouw, mits:

- a) niet meer dan 10% van de bestaande oppervlakte wordt uitgebreid, met dien verstande dat bij gebouwen kleiner dan 350 m² meer dan 10% mag worden uitgebreid tot een maximum van 350 m²;
- b) bij een uitbreiding de bestaande maatvoering (bouwlaaghoogte, goot en bouwhoogtes) worden voortgezet en de bestaande kapvormen, nokrichting en dakhelling, worden aangehouden;
- c) de in lid 1 genoemde waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- d) de gemeentelijke monumentencommissie om advies wordt gevraagd over de aantasting van cultuurhistorische waarden.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, afmetingen, dakhelling en nokrichting van de bebouwing vanwege de in lid 1 genoemde cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals beschreven in het eerste lid van dit artikel.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

A. Specifieke gebruiksvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 is bepaald, is het in ieder geval verboden om:

- 1. de gebouwen te gebruiken voor kantoordoeleinden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "kantoor", het gebruik voor kantoordoeleinden is toegestaan;
- 2. de gebouwen te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden, met dien

verstande dat ter plaatse waar de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “*maatschappelijk*”, het gebruik voor maatschappelijke doeleinden is toegestaan;

3. de woningen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden (behoudens vrijstelling).

B. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 3, A, sub 3**, ten behoeve van het medegebruik van de woning voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis (waaronder begrepen culturele en educatieve activiteiten), mits:

1. per bouwperceel maximaal 100 m² vloeroppervlakte en mits van het hoofdgebouw niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte en van de gezamenlijke bijgebouwen ook niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte, daartoe wordt aangewend;
2. de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden zoals in lid 1 beschreven, daardoor niet onevenredig worden aangetast;
3. de beroepsuitoefening aan huis geschiedt door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
4. er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in verband met de desbetreffende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
5. er geen onevenredige toename van de parkeer- en/of verkeersbelasting van de omgeving optreedt;
6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de in lid 1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharden van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het beplanten van gronden met houtgewas;
4. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
5. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

B. Uitzonderingen:

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

D. Advies Monumentencommissie

Over de onder c genoemde toetsing vragen burgemeester en wethouders eerst het advies van de gemeentelijke Monumentencommissie, voordat zij een aanlegvergunning verlenen.

ARTIKEL 2.6 GEMENGD GD

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. dienstverlening;
2. en/of kantoor;
3. en/of maatschappelijk;
4. en/of wonen;
5. en/of het behoud en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de voor Gemengd aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de afspraken in de Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot, de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:

- a) in totaal zijn niet dan 155 woningen (waarvan tenminste 40 zorgwoningen) toegestaan, naar keuze te verdelen over alle op de plankaart aangewezen bouwvlakken;
- b) in totaal is niet meer dan 6.500 m² bruto vloeroppervlakte dienstverlening en/of kantoor toegestaan.

2. Gebouwen:

Situering

- a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

Maatvoering

- b) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat in totaal nooit meer dan 15.200 m² bebouwing is toegestaan (maximaal 13% van het bestemmingsvlak), naar keuze te verdelen over alle op de plankaart aangeduide bouwvlakken, waarbij de vierkante meters ondergronds parkeerdek niet mee tellen;
- c) de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide "maximum goot- en bouwhoogte", met dien verstande dat voor situaties met een plat dak, de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangeduide "maximum bouwhoogte", en met inachtneming van het bepaalde onder e);
- d) indien ter plaatse van de aanduiding (P+1) een ondergronds parkeerdek wordt gerealiseerd mag de op de plankaart aangeduide "maximum goot- en bouwhoogte" dan wel de op de plankaart aangeduide "maximum bouwhoogte" met maximaal 1 meter worden verhoogd;
- e) de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60° bedragen;

- f) de verticale diepte van gebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- 2. Andere bouwwerken:
de hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
 - a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
 - b) 2 meter voor: erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
 - c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidingsen.
 - d) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

De voor Gemengd aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor meer dan 200 ongebouwde parkeerplaatsen op maaiveld.

ARTIKEL 2.7 GROEN G

Aanduiding:

(dubbelbestemming) archeologisch waardevol gebied

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. openbaar groen met de daarbij behorende voorzieningen;
 2. speelvoorzieningen;
 3. voet- en fietspaden met de daarbij behorende bermen en voorzieningen;
- alsmede voor:
4. een geluidwal ter plaatse van de gelijklopende aanduiding op de plankaart;

en met dien verstande dat:

5. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming "*archeologisch waardevol gebied*" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Bebouwing bij recht:

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend met de bestemming verband houdende andere bouwwerken, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften.

ARTIKEL 2.8 MAATSCHAPPELIJK M

Aanduidingen:

(bg) *begraafplaats*

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van Maatschappelijke instellingen, waaronder gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd- en kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven;
2. met daaraan ondergeschikte sport en horeca;
3. het behoud en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

alsmede voor:

4. een begraafplaats met de daarbij behorende bebouwing, voorzieningen, wegen en paden, ter plaatse van de aanduiding (bg);

met dien verstande dat:

5. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming “*archeologisch waardevol gebied*” hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht:

Op de voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Gebouwen:

Situering

- a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij krachtens de plankaart een maximum bebouwingspercentage is voorgeschreven;

Maatvoering

- c) de goot- en nokhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangeduide aantal meters, met dien verstande dat voor situaties met een plat dak, de maximale bouwhoogte op de plankaart is vermeld;
- d) de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
- e) de diepte van gebouwen (ondergronds) mag niet meer dan 4 meter bedragen;

2. Andere bouwwerken:

De hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
- b) 2 meter voor: erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
- c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidings.
- d) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, vanwege de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbe­paling in artikel 3.4 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt het gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden voor horeca doeleinden die niet ondergeschikt zijn en ten dienste staan aan de maatschappelijke functie.

ARTIKEL 2.9 NATUUR MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN N-LW

Aanduidingen:

- (znb) zone niet betreden
- (or) open ruimte
- (sch) schuur
- (dubbelbestemming) leiding-hoogspanningverbinding
- (dubbelbestemming) archeologisch waardevol gebied

Lid 1 Bestemmingsbepaling

Doeleindenomschrijving:

De op de plankaart voor natuur met landschappelijke waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en/of ecologische waarden en/of landschappelijke waarden, van bos, heide en stuifduinen;
2. extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat de op de plankaart aangeduide "zone niet betreden", niet toegankelijk is voor extensief recreatief medegebruik ;

alsmede voor:

3. open ruimte, ter plaatse van de aanduiding (or);
4. schuur, ter plaatse van de aanduiding (sch);

en met dien verstande dat:

5. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de "(dubbelbestemming) leiding-hoogspanningverbinding" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor een hoogspanningsleiding en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.19 van toepassing is;
6. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming "archeologisch waardevol gebied" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 bedoelde gronden zijn uitsluitend voor het beheer noodzakelijke andere bouwwerken, toegestaan (behoudens vrijstelling) met een maximale hoogte van 2 meter.

B. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, onder A, en voor het beheer noodzakelijke gebouwen toestaan, mits:

1. het gebouw noodzakelijk is voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarde;
2. de oppervlakte van het beheersobject, waartoe het gebouw wordt opgericht, tenminste 50 hectare bedraagt;
3. de (grond)oppervlakte van het gebouw niet meer dan 30 m² bedraagt;
4. de goothoogte niet meer dan 2.50 meter bedraagt;

5. de nokhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 is bepaald, moet als strijdig gebruik in ieder geval worden aangemerkt, het gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden voor:

1. het agrarische gebruik anders dan ten behoeve van natuurbeheer;
2. het winnen van bosstrooisel;
3. het uitoefenen van lawaaisporten;
4. het inrichten van volkstuinten.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de in lid 1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiter- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het beplanten van gronden met houtgewas;
4. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
5. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
6. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

B. Uitzonderingen:

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of

onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.10 RECREATIE R

Aanduidingen:

(ca) *caravanpark*

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een caravanpark, met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding (ca);
2. het behoud en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

3. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
4. groenvoorzieningen.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- 1 Gebouwen voor beheer, sanitair en onderhoud:
 - a) de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - b) de gezamenlijke (grond)oppervlakte niet meer dan 75 m² mag bedragen.
2. Zomerhuisjes:
 - a. In totaal zijn op dit caravanpark 87 recreatieve nachtverblijfseenheden toegestaan. Deze kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een zomerhuisje of stacaravans/andere kampeermiddelen.
 - b. de goothoogte van een zomerhuisje mag niet meer dan 3 meter bedragen en de nokhoogte niet meer dan 4 meter;
 - c. de grondoppervlakte van een zomerhuisje (inclusief bijgebouwen/aan- en uitbouwen) mag niet meer dan 25 m² bedragen (exclusief fietsenberging);
 - d. de onderlinge afstand tussen een zomerhuisje met bijbehorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen en een ander zomerhuisje of andere stacaravan met bijbehorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen, moet tenminste 5 meter bedragen;
 - e. per zomerhuisje is maximaal 1 berging/fietsenhok toegestaan, met een grondoppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat vlaggenmasten zijn toegestaan met een hoogte van 6 meter.

B. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing vanwege de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

1. In totaal zijn op dit caravanpark 87 recreatieve nachtverblijfseenheden toegestaan. Deze kunnen worden gerealiseerd in de vorm van een stacaravans/andere kampeermiddelen of een zomerhuisjes.
2. Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksvoorschriften in artikel 3.4 is bepaald, wordt in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt:
 - a) het gebruik van zomerhuisjes en stacaravans voor permanente bewoning;
 - b) het plaatsen van een stacaravan met bijbehorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen op minder dan 5 meter afstand van een andere stacaravan of een ander zomerhuisje met bijbehorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
 - c) het plaatsen van een stacaravan (inclusief bijgebouwen/aan- en uitbouwen) met een grondoppervlakte van meer dan 25 m² (exclusief fietsenberging);
 - d) het plaatsen van een stacaravan met een hoogte van meer dan 3 meter;
 - e) het plaatsen van meer dan 1 berging/fietsenhok per stacaravan;
 - f) het plaatsen van een berging/fietsenhok met een grondoppervlakte van meer dan 6 m² en een hoogte van meer dan 2 meter.

ARTIKEL 2.11 SPORT S

Aanduidingen:

<i>(drr)</i>	<i>drivingrange</i>
<i>(p)</i>	<i>parkeren</i>
<i>(bhw)</i>	<i>beheerderswoning</i>
<i>(cl)</i>	<i>clubhuis</i>
<i>(zo)</i>	<i>zend- en ontvangstinstallatie</i>
<i>(arcering)</i>	<i>behoud bestaande bomen</i>
<i>(dubbelbestemming)</i>	<i>leiding-hoogspanningverbinding</i>
<i>(dubbelbestemming)</i>	<i>archeologisch waardevol gebied</i>

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het uitoefenen van sportactiviteiten (waaronder begrepen ondergeschikte kantinevoorzieningen);
 2. wegen, fietspaden en voetpaden;
 3. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- alsmede voor:
4. een overdekte drivingrange, ter plaatse van de aanduiding (drr);
 5. een clubhuis, ter plaatse van de aanduiding (cl);
 6. een beheerderswoning, ter plaatse van de aanduiding (bhw);
 7. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, bestaande uit bos, de op de plankaart aangeduide bomen, waterpartijen, vegetatie en hydrologie, ter plaatse van de aanduiding "(go) golfbaan";
 8. parkeren, ter plaatse van de aanduiding (p);
 9. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding (zo);
- en met dien verstande dat:
10. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de "(dubbelbestemming) leiding-hoogspanningverbinding" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor een hoogspanningsleiding en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.19 van toepassing is;
 11. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming "archeologisch waardevol gebied" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht:

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Bebouwing algemeen:
het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
2. Gebouwen:
Situering
 - a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "(go) golfbaan" ook buiten het bouwvlak gebouwen voor sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheden zijn toegestaan;*Maatvoering*
 - b) de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide "maximum goot- en bouwhoogte";
 - c) de dakhelling van een kap mag niet meer dan 30 graden bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "(go) golfbaan" een dakhelling van 60 graden is toegestaan.
3. Overdekte drivingrange:
 - a) de hoogte van de drivingrange mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - b) de totale (grond)oppervlakte van de drivingrange mag niet meer dan 250 m² bedragen;
3. Beheerderswoning:
 - a) op de golfbaan is binnen het bouwvlak 1 beheerderswoning toegestaan;
 - b) de inhoud van de woning moet ten minste 200 m³ en mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
 - c) een beheerderswoning mag in maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd;
 - d) de nokhoogte van een beheerderswoning mag maximaal 11 meter bedragen;
 - e) de totale oppervlakte van de bij eenzelfde beheerderswoning behorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - f) bijgebouwen/aan- en uitbouwen (bij een beheerderswoning) mogen in ten hoogste 1 bouwlaag worden gebouwd;
 - g) de nokhoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen (bij een beheerderswoning) mag niet meer dan 4.00 meter bedragen.
4. Gebouwen voor sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheden:
 - a) er mogen niet meer dan 3 gebouwen voor sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheden worden gebouwd;
 - b) de (grond)oppervlakte van een schuilgelegenheid voor vee mag niet meer dan 15 m² bedragen;
 - c) de goothoogte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheden mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - d) de nokhoogte van gebouwen voor sanitaire voorzieningen en schuilgelegenheden mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - e) de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;
6. Andere bouwwerken:
de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 meter bedragen en de

hoogte van overige andere bouwwerken, niet meer dan 5 meter, met dien verstande dat:

- a) ter plaatse van de aanduiding (zo) een zend- en ontvangstinstallatie is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 40 meter, en;
- b) ter plaatse van de aanduiding "(go) golfbaan" vlaggenmasten/lichtmasten zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 8 meter en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 2 (behoudens vrijstelling);

B. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 6**, en voor andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "(go) golfbaan" een maximale hoogte van 11 meter toestaan, mits deze hoogte noodzakelijk is voor het meest doelmatige gebruik van de aan de gronden gegeven bestemming.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de omvang van de bebouwing, vanwege de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksvoorschriften in artikel 3.4 van deze voorschriften.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Ter plaatse van de aanduiding "(go) golfbaan" is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiter- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het verwijderen van paden;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
4. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
5. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

B. Uitzonderingen:

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.12 TUIN T

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen
 hoofdgebouwen;
met dien verstande dat:
2. voorzover deze gronden tevens de dubbelbestemming "Archeologisch
 waardevol gebied" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd
 voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en in
 eerste instantie het bepaalde in artikel 2.18 van deze voorschriften van
 toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen
gebouwen zijnde worden gebouwd, met inachtneming van de aanduidingen op
de plankaart en de volgende bepalingen:

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen en andere andere bouwwerken
mag niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat speeltoestellen
zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter en tuinmeubilair met
een hoogte van maximaal 2 meter.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften.

ARTIKEL 2.13 VERKEER V

Aanduidingen:

(dubbelbestemming)

leiding-hoogspanningsverbinding

(dubbelbestemming)

archeologisch waardevol gebied

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 2. en/of voet- en fietspaden;
 3. en/of parkeervoorzieningen;
 4. bermen en beplantingen (waaronder begrepen water en waterhuishouding);
 5. en/of straatmeubilair;
- en met dien verstande dat:
6. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de “*dubbelbestemming leiding-hoogspanningsverbinding*” hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor een hoogspanningsleiding en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.19 van toepassing is;
 7. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de (dubbel)bestemming “*archeologisch waardevol gebied*” hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor primair archeologisch waardevol gebied en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden mogen uitsluitend met de bestemming verband houdende andere bouwwerken (waaronder kunstwerken zijn begrepen), worden gebouwd, met een hoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat de hoogte van kunstwerken maximaal 8 meter mag bedragen. Vlaggenmasten en andere masten mogen een hoogte hebben van maximaal 5 meter.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksvoorschriften in artikel 3.4 is bepaald, wordt het gebruik van de in lid 1 bedoelde gronden voor een motorbrandstoffenverkooppunt, in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt.

ARTIKEL 2.14 VERKEER-SPOORWEG V-S

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer-spoorweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. spoorwegen met een verkeersfunctie voor het railverkeer;
2. en/of bermen en beplanting (waaronder begrepen water en/of waterhuishouding);

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht:

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen.:

1. Stationsgebouwen:

Situering

- a) gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

Maatvoering

- c) de goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan het aantal op de plankaart aangeduide meters;
- d) de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen;

2. Andere bouwwerken:

de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen (behoudens vrijstelling);

B. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder A, sub 2, en een hoogte van meer dan 6 meter toestaan, mits is aangetoond dat daartoe een functionele noodzaak bestaat.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften.

ARTIKEL 2.15 VERKEER-VERBLIJF V-V

Aanduiding:
(gb) *garageboxen*

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeer- en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
 2. en/of voet- en fietspaden;
 3. en/of parkeervoorzieningen;
 4. bermen en beplantingen (waaronder begrepen water en/of waterhuishouding);
 5. en/of straatmeubilair en speeltoestellen;
- alsmede voor:
6. garageboxen ter plaatse van de aanduiding (gb).

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 meter,
met dien verstande dat garageboxen met een hoogte van maximaal 3 meter zijn toegestaan, ter plaatse van de aanduiding (gb).

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Specifieke gebruiksvoorschriften

Naast hetgeen daaromtrent in de algemene gebruiksvoorschriften in artikel 3.4 van deze voorschriften is bepaald, is het in ieder geval verboden om:

1. de in lid 1 bedoelde gronden te gebruiken voor een motorbrandstofverkooppunt;
2. garageboxen te gebruiken voor detailhandel of de uitoefening van een bedrijf.

ARTIKEL 2.16 WONEN W

Aanduidingen:

- (a) appartementen*
- (b) bedrijf*
- (bwv) bijzondere woonvorm*
- (d) detailhandel*
- (lw) landschappelijke waarden*

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen en/of;
2. water en waterhuishouding;
alsmede voor:
3. een bedrijf, ter plaatse van de aanduiding (b);
4. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding (d);
5. het behoud en herstel van landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding (lw), die bestaan uit de bostuinen met natuurlijke begroeiing en bodemreliëf bij de woningen Dolderseweg 158-162;
met dien verstande dat:
6. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:
 - a) toegestaan zijn uitsluitend grondgebonden woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding (a) appartementen zijn toegestaan met inachtneming van het maximum aantal wooneenheden;
 - b) toegestaan is het op de plankaart aangeduide "maximum aantal wooneenheden";
 - c) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met inachtneming van de overige bouwvoorschriften;
tenzij op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is aangeduid dat in dat geval moet worden aangehouden.
2. Situering hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
 - a) binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak zijn zowel hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan als andere

- bouwwerken;
 - b) buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen en andere bouwwerken toegestaan;
 - c) bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.
3. Maatvoering hoofdgebouw:
- a) de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plan kaart aangeduide "maximale goot- en bouwhoogte";
 - b) de dakhelling van een kap mag niet meer dan 60 graden bedragen;
 - c) de verticale diepte mag niet meer dan 4 meter bedragen.
4. Maatvoering bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
- a) de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;
 - b) de bouwhoogte van een kap op aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en moet ten minste 2 meter onder de bouwhoogte van de kap van het hoofdgebouw liggen;
 - c) de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - d) de bouwhoogte van een kap op een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - e) de verticale diepte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
 - f) buiten het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 40 m² + 2% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 100 m², en mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.
5. Maatvoering andere bouwwerken:
- De hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
 - b) 2 meter voor: erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
 - c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidingsen.
 - d) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

Lid 3 Specifieke gebruiksvoorschriften

1. Ter plaatse van de aanduiding (bwv) bijzondere woonvorm mag de woning mede worden gebruikt voor de bedrijfsmatige verhuur van kamers.
2. Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits:
 - a) wonen de hoofdfunctie blijft in de woning;
 - b) per bouwperceel niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van het
 - c) hoofdgebouw en maximaal 100 m² van hoofd- en bijgebouwen/aan- en
 - d) uitbouwen tezamen, daarvoor wordt aangewend;

- e) de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door degene die in de
- f) desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- g) er uitsluitend activiteiten plaatsvinden van bedrijfstypen in de categorieën
- h) 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen;
- i) er geen detailhandel plaatsvindt;
- j) parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost en er ter plaatse
- k) geen onevenredige aantasting van de parkeer- en/of verkeerssituatie op
- l) treedt;
- m) per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord
- n) aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 meter.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de in lid 1 genoemde gronden die voor landschappelijke waarden zijn aangeduid, is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
2. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

B. Uitzonderingen

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde landschappelijke waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

Lid 5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ex artikel 11 WRO, en de aanduiding (b), (k) en/of (m) van de plankaart verwijderen, indien het desbetreffende bedrijf, kantoor en/of maatschappelijke voorziening is beëindigd en de woonfunctie ter plaatse weer in gebruik is genomen.

ARTIKEL 2.17 WONEN-GESTAPELD W-GS

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen-gestapeld aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, in de vorm van gestapelde woningen en/of;
 2. water en waterhuishouding;
- met dien verstande dat:
3. voorzover deze gronden op de plankaart tevens de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" hebben gekregen, de gronden primair zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing is.

Lid 2 Bouwvoorschriften

Op de voor wonen-gestapeld aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. Algemeen:
 - a. toegestaan zijn gestapelde woningen;
 - b. het bouwvlak mag tot het op de plankaart aangeduide "maximum bebouwingspercentage" worden bebouwd;
 - c. buiten het bouwvlak mag maximaal 30% van de bij het hoofgebouw behorende gronden worden bebouwd met bijgebouwen/aan- en uitbouwen en andere bouwwerken.
2. Situering hoofdgebouwen en bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
 - a) binnen het op de plankaart aangewezen bouwvlak zijn zowel hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen toegestaan als andere bouwwerken;
 - b) buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bijgebouwen/aan- en uitbouwen en andere bouwwerken toegestaan.
3. Maatvoering hoofdgebouwen:
 - a) de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide "maximale goot- en bouwhoogte";
 - b) de dakhelling van een hoofgebouw mag niet meer dan 60 graden bedragen;
 - c) de verticale diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen.
4. Maatvoering aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen:
 - a) de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofgebouw liggen;

- b) de bouwhoogte van een kap op aangebouwde bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en moet ten minste 2 meter onder de bouwhoogte van de kap van het hoofdgebouw liggen;
 - c) de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 - d) de bouwhoogte van een kap op een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - e) de verticale diepte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen.
5. Maatvoering andere bouwwerken:
De hoogte van andere bouwwerken, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:
- a) 5 meter voor: vlaggen- en of andere masten.
 - b) 2 meter voor: erf- of perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn op een terrein met daarop een gebouw.
 - c) 1 meter voor: overige erf- en perceelafscheidings.
 - d) 3 meter voor: overige andere bouwwerken.

Lid 3 Specifieke gebruiksvoorschriften

1. De wooneenheden op de begane grondlaag van een appartementen-gebouw mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, met in achtname van de volgende voorwaarden:
 - a) per bouwperceel niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en maximaal 100 m² van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen/aan- en uitbouwen tezamen, daarvoor wordt aangewend;
 - b) de beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis geschiedt door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - c) er uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden van bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen, met een vrijstellingsmogelijkheid in artikel 3.4 van deze voorschriften voor bedrijven die niet in de lijst zijn genoemd maar naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn;
 - d) er geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
 - e) er geen onevenredige toename van de parkeer- en/of verkeersbelasting van de omgeving optreedt;
 - f) per beroepsuitoefening 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m².
2. De wooneenheden op de verdiepingen van een appartementengebouw mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

DUBBELBESTEMMINGEN

ARTIKEL 2.18 ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, in eerste instantie bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

Lid 2 Bouwregels

A. Bebouwing

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met:
 - ten hoogste 100 m² in gebieden die zijn aangeduid voor "hoge archeologische verwachtingen";
 - ten hoogste 1.500 m² in gebieden die zijn aangeduid voor "middelhoge archeologische verwachtingen";één en ander behoudens vrijstelling.

B. Vrijstelling bebouwing (zie ook de algemene vrijstelling in art. 3.5)

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A**, ten behoeve van een secundair toegekende bestemming, mits vooraf advies is ingewonnen bij een archeoloog en is aangetoond dat:

- of, de verlening van vrijstelling niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden,
- of, de verstoring van archeologische waarden door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen (aanpassen bouwplan, opgraven archeologische resten of bouwen onder archeologische begeleiding).

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksvoorschriften in artikel 3.4 van deze voorschriften.

Lid 4 Aanlegvergunningsplicht

A. Verbodsbepalingen

In het belang van de Archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde onder B, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en

wethouders (aanlegvergunning) op en in de in lid 2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 100m² of meer (bij een hoge archeologische verwachting) resp. 1500m² of meer (bij een middelhoge archeologische verwachting):

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (incl. diepploegen, ontginnen en het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
2. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld;
3. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
4. het ophogen en egaliseren van gronden;
5. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
6. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

B. Uitzonderingen aanlegvergunningsplicht

Het in A gestelde verbod geldt niet voor werkzaamheden:

1. in het kader van normaal beheer en onderhoud;
2. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht onder toezicht van een ter zake bevoegde archeoloog;
3. die noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
4. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan.

C. Aanlegvergunning; toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken, geen gebouw zijnde, en de werkzaamheden als bedoeld in A zijn slechts toelaatbaar, indien:

1. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daaraan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
2. door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Lid 5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de plankaart wordt gewijzigd door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de plankaart te verwijderen indien:

1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

De op de plankaart voor cultuurhistorisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, in eerste instantie bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de cultuurhistorische waarden van:

1. de stedenbouwkundige aanleg treinstation Den Dolder;
2. de stedenbouwkundige opzet van het WA-complex;
3. de stedenbouwkundige structuur bij monumentaal woningbouwcomplex Pleineslaan bij 25-41, 34-66, 51-57;
4. de begraafplaats;
5. Tuin- en parkaanleg Prins Hendriksoord.

Lid 2 Bouwregels**A. Bebouwing**

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen zonder vrijstelling van burgemeester en wethouders geen gebouwen worden gebouwd.

B. Vrijstelling bebouwing (zie ook de algemene vrijstelling in art. 3.5)

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A**, ten behoeve van een secundair toegekende bestemming, mits vooraf advies is ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie en is aangetoond dat:

- of, de verlening van vrijstelling niet zal leiden tot een verstoring van cultuurhistorische waarden,
- of, de verstoring van cultuurhistorische waarden door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen (aanpassen bouwplan).

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksvoorschriften in artikel 3.4 van deze voorschriften.

Lid 4 Aanlegvergunningsplicht**A. Verbodsbepalingen**

Op de in lid 1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (incl. diepploegen, ontginnen en het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;

2. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld;
3. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
4. het ophogen en egaliseren van gronden;
5. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
6. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

B. Uitzonderingen aanlegvergunningsplicht

Het in lid 4, onder A, genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

De in lid 4, onder A, genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, blijvend afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

D. Advies Monumentencommissie

Over de onder c genoemde toetsing vragen burgemeester en wethouders eerst het advies van de gemeentelijke Monumentencommissie, voordat zij een aanlegvergunning verlenen.

ARTIKEL 2.20 LEIDING-HOOGSPANNINGSVERBINDING

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor leiding-hoogspanningverbinding aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hoogspanningsleiding;

Secundair zijn deze gronden bestemd voor:

1. Buitenplaats;
2. Natuur;
3. Sport;
4. Verkeer.

Lid 2 Bouwvoorschriften

A. Bebouwing bij recht

Onverminderd hetgeen onder de secundaire bestemmingen is bepaald, mag geen bebouwing worden opgericht binnen de op de plankaart voor hoogspanningsleiding aangewezen gronden (behoudens vrijstelling).

B. Nadere eisen

niet van toepassing.

C. Vrijstelling van de voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2, onder A, voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde onder de secundaire bestemmingen, mits uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van bescherming van de hoogspanningsleidingen geen bezwaren bestaan.

Lid 3 Gebruiksvoorschriften

Zie de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 3.1 ANTI DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 3.2 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

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

1. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
3. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
4. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse transportleidingen;
5. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
6. de ruimte tussen bouwwerken.

ARTIKEL 3.3

ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN

Lid 1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de Bouwvoorschriften, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Lid 2 Dakopbouw in plaats van kap

In plaats van een dak met een kap is ook een plat dak met een dakopbouw toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de dakopbouw moet (inclusief dakoverstekken) ten minste 2 meter terugliggen achter de voorgevel;
2. de voorgevel mag de voorgeschreven maximale goothoogte niet overschrijden;
3. de dakopbouw mag de voorgeschreven maximale bouwhoogte niet overschrijden;
4. in de dakopbouw is maximaal 1 bouwlaag toegestaan.

ARTIKEL 3.4

ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

Lid 1 Gebruik van gronden en bouwwerken

- A. Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke gebruiksvoorschriften onder de bestemmingen, is het verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen.
- B. Onverminderd het bepaalde onder 1, is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden en/of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:
1. het opslaan van bouwmaterialen, werktuigen en machines of onderdelen daarvan, vaten, kisten, en dergelijke goederen;
 2. het opslaan van (onklare) voer- en/of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 3. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
 4. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 5. bewoning als het gaat om vrijstaande bijgebouwen;
 6. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders vrijstelling hebben verleend;
 7. het parkeren van meer dan 1 motorvoertuig op gronden die zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn/bebouwingsgrens van bij een woning behorend bouwperceel;
 8. seksinrichtingen, raamprostitutie en de uitoefening van een prostitutiebedrijf aan huis in gestapelde woningen.
- C. Het bepaalde onder B is niet van toepassing:
1. op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken;
 2. op de opslag voor de normale bedrijfsvoering van de in het plan toegelaten bedrijven;

Lid 2 Vrijstelling omtrent het gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling van het in lid 1 bepaalde verlenen, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 3.5

ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING

Naast hetgeen daaromtrent is bepaald in de specifieke vrijstellingsbepalingen onder de bestemmingen, kunnen burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verlenen van het bepaalde in deze voorschriften of de aanwijzingen op de plankaart, voor:

1. de vestiging van een bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfstypen maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
2. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
 - a. de afwijking van de maatvoering niet meer dan 10% (van oppervlakten en hoogtematen) bedraagt;
 - b. de bestemmingsgrens, dan wel het bouwvlak, daarbij niet worden overschreden;
3. het in geringe mate aanpassen van het plan zoals een bestemmings- en/of bebouwingsgrens of een aanduiding, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven, mits de grenzen met niet meer dan 2 meter worden verschoven;
4. het in geringe mate overschrijden van de grenzen van een bouwvlak voor de bouw van ondergeschikte bouwdelen als balkons, galerijen, erkers, ingangsportalen, dakoverstekken en trappenhuizen, mits de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;
5. het bouwen van openbare nutsvoorzieningen, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen, laagspanningsverdeelkasten enz., mits:
 - a. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - b. de oppervlakte van een dergelijke voorziening niet meer dan 10 m² bedraagt;
6. het bouwen van open fietsenstallingen buiten het bouwvlak op gronden met de bestemming Bedrijf, Bedrijventerrein, Gemengd, Maatschappelijk, Groen, Recreatie, Sport, Verkeer, Verkeer-Spoorweg, Verkeer- en verblijf, mits de omvang van de fietsenstalling in verhouding staat tot de omvang van het bedrijf, instelling of openbare ruimte gerelateerd aan het aantal werknemers, patiënten, cursisten, bezoekers, zitplaatsen e.d., en de gezamenlijke oppervlakte van de bij een zelfde bedrijf, instelling of openbare ruimte behorende fietsenstallingen in ieder geval niet meer dan 60 m² bedraagt en de hoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
7. het vergroten van een woning voor het treffen van voorzieningen voor gehandicapten, mits:
 - a. de voorzieningen worden uitgevoerd in één bouwlaag;
 - b. de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 24 m² bedraagt;
8. ten behoeve van het bouwen van een vrijstaande zend- en ontvangstinstallatie met een maximale bouwhoogte van 40 meter, onder de voorwaarden:

- a) dat deze installatie beschikbaar blijft voor "sitiesharing" door verschillende aanbieders/gebruikers;
 - b) geen alternatieve locatie met een dekkend bereik op of aan een bestaand gebouw of bouwwerk beschikbaar is;
 - c) de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.
9. het (mede)gebruik van de woning (hoofdgebouw + aan- en uitbouwen maar met uitzondering van de bijgebouwen) voor bijzondere woonvormen;
10. het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige werken, mits de hoogte niet meer dan 15 meter bedraagt.

Lid 1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan wijzigen voor nader op de plankaart aangeduide wijzigingsgebieden of delen daarvan, mits:

- a) verzekerd is dat de grond ter plaatse van het te bouwen bouwwerk, geschikt is voor het beoogde gebruik en daartoe zo nodig een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden;
 - b) verzekerd is dat kan worden voldaan aan de wettelijke grenswaarden krachtens de Wet Geluidhinder¹ en daartoe zo nodig een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden;
 - c) de woningdifferentiatie bij woningbouw in overeenstemming is met de doelstellingen van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
 - d) verzekerd is dat geen beschermde dier- en plantsoorten worden verstoord en zo nodig vooraf een besluit in het kader van de flora- en faunawet is verkregen;
 - e) tenminste 10% van de gronden die zijn betrokken bij de desbetreffende wijziging worden aangewend voor het creëren van open wateroppervlak, tenzij uit overleg met het Waterschap blijkt dat met minder kan worden volstaan;
 - f) te verwijderen bos wordt gecompenseerd conform de wettelijke regelingen, het provinciale en gemeentelijke beleid en de afspraken die zijn gemaakt in het kader van Hart van de Heuvelrug (Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot).
- en met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. voor Wijzigingsgebied 1 (Spoorwegtunnel en -viaduct Tolhuislaan):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
 - Verkeer en verblijf;
 - Verkeer(rail);
 - Bedrijf (nutsvoorzieningen);
 - Groen;
 - Water;ten behoeve van de realisering van een spoorweg ondertunneling of brug voor het langzaamverkeer, met bijbehorende voorzieningen (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
 - de spoorwegtunnel en -viaduct een verkeersveilige fiets- en voetgangersverbinding tot stand brengt tussen de brede school en de Tolhuislaan;
 - keermuren, verlichting en andere voorzieningen ten behoeve van de spoorwegtunnel zijn toegestaan.

¹ Zoals deze luidde ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

2. voor Wijzigingsgebied 2 (hoek Schroeder v.d. Kolklaan 34c/Pleineslaan):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen";
- en het bestaande bouwvlak kan anders worden gesitueerd ten behoeve van de vervanging door de bestaande woning Schroeder van der Kolklaan 34a door een vrijstaande woning op de hoek (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- de bestaande woning Schroeder van der Kolklaan 34a wordt gesloopt;
 - niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt toegestaan in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd;
 - de bestaande rooilijnen van de woningen langs de Schroeder v.d. Kolklaan en Pleineslaan worden gehandhaafd;
 - het groene karakter van de hoek zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.
3. ~~Wijzigingsgebied 3 (School Dolderseweg 167):~~
~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:~~
- ~~• Wonen;~~
- ~~ten behoeve van een herstructurering (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:~~
- ~~— niet meer dan 2 woningen worden gebouwd, vrijstaand of twee aaneen (twee onder één kap) in maximaal 1 bouwlaag (goot maximaal 4 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 8 meter bedraagt;~~
 - ~~— de woningen worden georiënteerd op de Dolderseweg;~~
 - ~~— parkeren op eigen terrein geschiedt.~~
4. voor Wijzigingsgebied 4 (Pleineslaan 14-16):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen:
- "Wonen";
- of;
- "Wonen-Gestapeld, met medegebruik ten behoeve van de historische vereniging;
- (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- bij een keuze voor de bestemming wonen niet meer dan 4 woningen grondgebonden worden gerealiseerd, in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - de bestaande rooilijnen worden gehandhaafd;
 - parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.
 - bij een keuze voor de bestemming Wonen-Gestapeld niet meer dan 8 appartementen worden gerealiseerd, in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt (daarbij tellen appartementen in de kap niet mee als bouwlaag). Bij de realisering van appartementen moet er tenminste 100

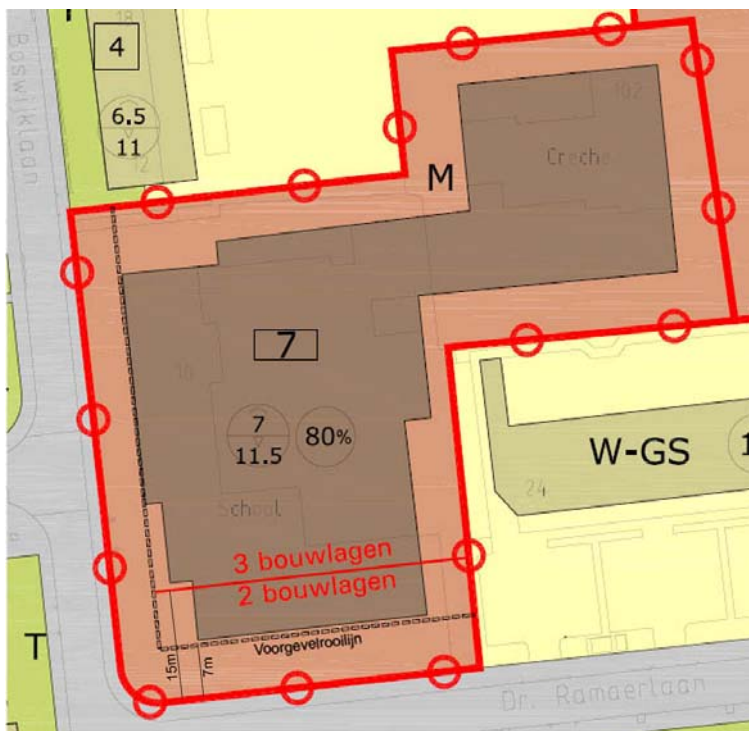
m² vloeroppervlakte beschikbaar zijn voor het gebruik door de historische vereniging.

5. voor de Wijzigingsgebieden 5 (kerk en pastorie hoek Pleineslaan/Dolderseweg 123a-123c):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen-Gestapeld;
 - "Wonen;
 - "Verkeer";
 - "Verkeer en verblijf"
 - "Groen";
 - "Water";
 - "Maatschappelijk"
- ten behoeve van een herstructurering met woningbouw (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- niet meer dan 60% van het wijzigingsgebied wordt bebouwd;
 - niet meer dan 26 woningen worden toegestaan;
 - langs de Pleineslaan alleen grondgebonden woningen worden gerealiseerd in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - langs de Dolderseweg kan woonbebouwing worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 14 meter, waarbij aan de zijde van de grondgebonden woningen langs de Pleineslaan maximaal 2 bouwlagen met een terugliggende 3^e bouwlaag mogelijk zijn en aan de zijde van het verzorgingshuis aan de dr. Ramaerlaan maximaal 3 (volle) bouwlagen.
 - de bebouwing op de Pleineslaan en de Dolderseweg wordt georiënteerd;
 - de rooilijnen van de nieuwe bebouwing aansluiten op de huidige rooilijnen langs Pleineslaan en Dolderseweg;
 - parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.
6. voor wijzigingsgebied 6 (Bedrijf Boswijklaan 20):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen";
- (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:
- niet meer dan 3 grondgebonden woningen worden toegestaan in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd;
 - de bestaande rooilijnen worden gehandhaafd.
7. voor wijzigingsgebied 7 (school op hoek Boswijklaan 10/Ramaerlaan):
de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:
- "Wonen;
 - "Wonen-Gestapeld";

- "Verkeer";
- "Verkeer en verblijf";
- "Groen";
- "Water";
- "Maatschappelijk";

ten behoeve van een herstructurering met woningbouw (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:

- de op het bijgevoegde kaartje aangegeven voorgevelrooilijn niet door gebouwen wordt overschreden;
- het op het bijgevoegde kaartje aangegeven aantal bouwlagen niet wordt overschreden;
- boven het maximum aantal bouwlagen is een kap toegestaan waarbij in de kap van het gebouw een woning of andere gebruiksruimte kan worden gerealiseerd zonder dat die als bouwlaag wordt geteld;
- niet meer dan 60% van het wijzigingsgebied wordt bebouwd;
- niet meer dan 30 woningen worden toegestaan;
- de woningen worden ontsloten op de Boswijklaan;
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.



8. Wijzigingsgebied 8 (Garageboxen tussen Starckelaan 7-9):

de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming:

- "Wonen";

(waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:

- niet meer dan 1 nieuwe woning wordt toegestaan in maximaal 2 bouwlagen (goot maximaal 8 meter) met een kap, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- de voorgevel van deze woning evenwijdig loopt met de voorgevellijn van de woningen nr. 9 t/m 15.
- parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd.

9. ~~voor wijzigingsgebied 9 (Vierde kwadrant):~~

~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemmingen:~~

- ~~• Gemengde doeleinden 1;~~
- ~~• Natuur met landschappelijke waarden;~~
- ~~• Verkeer;~~
- ~~• Verkeer en verblijf;~~
- ~~• Groen;~~
- ~~• Water;~~

~~ten behoeve van een nieuw woongebied waarbij zogenaamde 'omgekeerde integratie' van zorg en wonen aan de orde is (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is), mits:~~

- ~~— compensatie van bos en natuur wordt geregeld zoals overeengekomen in het kader van Hart van de Heuvelrug (Raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug en Clusterovereenkomst Zeist Zorgpilot);~~
- ~~— niet meer dan 250 woningen, 30 zorgwoningen en 175 zorgplaatsen worden toegestaan;~~
- ~~— binnen de op de plankaart aangeduide "veiligheidscontour munitieopslag vliegbasis Soesterberg" zijn geen gebouwen toegestaan met vlies- of gordijngevelconstructies en geen gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt;~~
- ~~— de milieuzones van de bedrijven op het bedrijventerrein Fornhese in acht worden genomen dan wel terzake passende maatregelen worden genomen;~~
- ~~— in de nieuwe woningen een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;~~
- ~~— grondgebonden woningen in niet meer dan 2 bouwlagen met een kap worden gebouwd, waarvan de nokhoogte maximaal 12 meter bedraagt (in de kap van een grondgebonden woningen zijn geen zelfstandige wooneenheden toegestaan, maar wel slaap- en/of badkamers en/of andere verblijfsruimten van de grondgebonden woning, die in dat geval overigens niet als bouwlaag meetellen);~~
- ~~— gestapelde woningen in niet meer dan 4 bouwlagen met een kap worden gebouwd, waarvan de hoogte maximaal 16 meter bedraagt (bij gestapelde woningen telt de ruimte in de kap niet mee als bouwlaag, terwijl in die kap wel zelfstandige wooneenheden zijn toegestaan);~~
- ~~— de hoofdontsluiting plaatsvindt volgens de op de plankaart aangeduide ontsluitingsrichting;~~
- ~~— parkeren onder de woning wordt opgelost dan wel op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd met in acht neming van de rood-groen balans.~~

- ~~10. Wijzigingsgebied 10 (Woningen Dolderseweg 270 en 270a):~~
~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden~~
~~gewijzigd in de bestemmingen:~~
- ~~• Wonen;~~
~~(waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling van toepassing is),~~
~~mits:~~
 - ~~— niet meer dan 4 vrijstaande woningen worden toegestaan;~~
 - ~~— de woningen niet groter zijn dan 600 m³;~~
 - ~~— alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt~~
 - ~~— parkeren op eigen terrein geschiedt en/of voldoende nieuwe~~
~~parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gecreëerd;~~
 - ~~— binnen het bestaande bouwvlak wordt gebouwd;~~
 - ~~— de nieuwe verkaveling op de plankaart wordt vastgelegd;~~
 - ~~— de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar verbetert door de~~
~~beoogde ontwikkelingen.~~
- ~~11. Wijzigingsgebied 11 (Soestdijkerstraatweg 5a):~~
~~de in dit wijzigingsgebied voorkomende bestemmingen kunnen worden~~
~~gewijzigd in de bestemming:~~
- ~~• Wonen;~~
~~Ten behoeve van de realisering van een extra woning achter de~~
~~bestaande woningen (waarna de desbetreffende bestemmingsbepaling~~
~~van toepassing is), mits:~~
 - ~~— niet meer dan 1 vrijstaande woning wordt gerealiseerd;~~
 - ~~— in maximaal 1 bouwlaag met een kap waarvan de nokhoogte niet meer~~
~~dan 7 meter bedraagt;~~
 - ~~— de woning niet groter is dan 600 m³;~~
 - ~~— de als zodanig aangeduide schuur (s) wordt afgebroken.~~

Lid 2 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Indien burgemeester en wethouders overgaan tot een wijziging zoals genoemd in het eerste lid, van dit artikel, dient daarbij de procedure in artikel 3.7, lid 2 in acht te worden genomen.

ARTIKEL 3.7 ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

Lid 1 Vrijstellingen ex artikel 15 WRO

Bij het voornemen om vrijstelling te verlenen krachtens deze voorschriften wordt de procedure gevolgd die is vervat in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zoals die gold op moment van ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp.

Lid 2 Wijzigingen c.q. uitwerking ex artikel 11 WRO

Bij het voornemen tot wijziging c.q. uitwerking krachtens deze voorschriften wordt de procedure gevolgd die is vervat in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zoals die gold op moment van ter inzage legging van dit bestemmingsplan als ontwerp.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 4.1 OVERGANGSBEPALINGEN

Lid 1 Overgangsbepalingen voor het bouwen

A. Overgangsbepaling

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht afwijken van het plan, mogen;

- a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot;
- b) na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan, en de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding zoals bedoeld onder 2;

één en ander onverminderd de bevoegdheid tot onteigening.

B. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder A, van dit lid, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid, met maximaal 10%.

Lid 2 Overgangsbepaling voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden

Het bestaande gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dat in strijd is met de in het plan aangewezen bestemming, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Indien het hiervoor bedoelde gebruik na in werking treding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

1. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het destijds geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
2. Het tweede 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 4.2 STRAFBEPALINGEN

Overtreding van het bepaalde in:

1. de specifieke gebruiksvoorschriften in de art. 2.1 t/m 2.19 van deze voorschriften;
2. de aanlegvergunningvoorschriften in de art. 2.1 t/m 2.19 van deze voorschriften;
3. de algemene gebruiksbepaling in artikel 3.4 van deze voorschriften;
4. de overgangsbepaling voor het gebruik in artikel 4.1, lid 2 van deze voorschriften;

is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 4.3 SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam:

bestemmingsplan "Den Dolder Noord 2008".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Zeist, gehouden op 23 juni 2008.

De Griffier,

De Voorzitter,

Toelichting op de indeling en het gebruik van de lijst van bedrijfstypen

1. Algemeen

De van dit plan deel uitmakende "Lijst van bedrijfstypen" is gebaseerd op de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering (2001)" en toegespitst op het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. In deze Lijst van bedrijfstypen zijn nagenoeg alle in Nederland voorkomende (gedeelten van) bedrijven gerubriceerd in categorieën met een vergelijkbare milieubelasting. Bij de indeling van de bedrijfstypen is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevolgd. Dit is een nieuwe bedrijfsindeling, die de vorige SBI 1974 heeft vervangen. Opgemerkt wordt dat de nieuwe SBI-codes vrijwel gelijk zijn aan de nieuwe BIK-codes (Bedrijfscodes Kamer van Koophandel). Het enige verschil is dat de BIK-codes op onderdelen iets verder zijn onderverdeeld. De omschrijving van de bedrijfstypen zijn ten behoeve van de overzichtelijkheid van de tabel zo kort mogelijk gehouden. Hierdoor zijn er afwijkingen met de omschrijvingen in de officiële SBI.

2. Afstanden

De aspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn kwantitatief beoordeeld, hetgeen zich weerspiegelt in een afstand van het bedrijf tot aaneengesloten woonbebouwing ('rustige woonwijk'), die noodzakelijk wordt geacht om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid door de grootste daarvan aan te houden.

Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

- 10 m
- 30 m
- 50 m
- 100 m
- 200 m
- 300 m

In sommige gevallen is niet het bedrijfstype bepalend, maar de gebruikte installaties of opgeslagen gevaarlijke stoffen. Deze zijn afzonderlijk, zonder SBI-code en categorie, opgenomen in tabel 2 van de Lijst van bedrijfstypen. Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen (bijvoorbeeld een metaalwarenfabriek met een galvanische afdeling), dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden opgenomen. Dit geldt eveneens voor de gebruikte installaties.

In het bestemmingsplan kan aan de hand van deze methodiek een nieuwvestigingsregeling voor bedrijven worden opgenomen. Bij bestaande situaties wordt uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in die gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie. Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de

wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Indicatieve lijst en mogelijke correcties

In sommige gevallen behoeft de uitkomst van de lijst enige aanpassing. Hoewel de bedrijfstypen zodanig gedefinieerd/geclusterd zijn dat er in het licht van de milieubelastingen een zekere uniformiteit binnen elk bedrijfstype bestaat, kan -zonder de tabel enorm te detailleren- niet worden voorkomen dat er binnen een bedrijfstype een zekere mate van variatie is, bijvoorbeeld door verschillende installaties, processen, (grond)stoffen, producten, productieomvang, terreinindeling, voorzieningen en dergelijke. Dit betekent dat de afstanden in de tabel niet meer dan indicatief kunnen zijn. Ook zijn correcties mogelijk in verband met de werktijden van het bedrijf en/of het gebruik van installaties/opslag van gevaarlijke stoffen.

a. Werktijden

In de tabel is achter de afstand voor geluid –waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau (hiermee is bijvoorbeeld niet een koelinstallatie bedoeld die dag en nacht aanstaat). Bij de bepaling van de afstand voor geluid is hiermee rekening gehouden in die zin dat de afstand voor een continu bedrijf één stap hoger is dan voor een vergelijkbaar bedrijf dat niet continu in bedrijf is. Dit betekent dat de genoemde afstand op overeenkomstige wijze gecorrigeerd moet worden indien beoogde bedrijven op dit punt van de veronderstelde continuïteit afwijken. De systematiek in de lijst is zodanig dat het verschil tussen al dan niet continu één afstandsstap voor geluid is. In werkelijkheid is de geluidsproblematiek iets complexer en genuanceerder, zoals bijvoorbeeld uit de circulaire industriellawaai (VROM, 1979) blijkt. Hierin zijn de volgende streefwaarden voor een rustige woonwijk opgenomen:

- dag (7.00 uur - 19.00 uur): 45 dB(A)
- avond (19.00 uur - 23.00 uur): 40 dB(A)
- nacht (23.00 uur - 7.00 uur): 35 dB(A)

In veel situaties neemt de geluidsbelasting met circa 6 dB(A) af bij een verdubbeling van de afstand. Met name bij grote afstanden is die vermindering echter vaak geringer, afhankelijk van onder andere het frequentiepatroon van het geluid.

b. Gebruikte installaties en opgeslagen gevaarlijke stoffen

In tabel 2 zijn afstanden opgenomen in verband met het gebruik van installaties en/of de opslag van gevaarlijke stoffen. Deze informatie kan zinvol zijn als bedrijven sterk afwijken van een “gemiddelde”, bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. De systematiek van deze tabel is gelijk aan die voor tabel 1, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voorzover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

4. Toelichting bij het gebruik van de lijst

De lijst van bedrijfstypen kent achtereenvolgens de volgende kolommen:

- SBI-code: de code volgens de standaardbedrijfsindeling van het CBS;

- omschrijving: omschrijving van het bedrijfstype (of gebruikte installatie of opslag);
- continu: aanduiding of bij het geluidsaspect al dan niet van een continue bedrijfsvoering is uitgegaan;
- zonering (Z): aanduiding of het bedrijfstype op grond van de Inrichtingen en Vergunningenbesluit Milieubeheer (5 jan.'93, stb. 1993 nr. 5) gelijksoortig is aan de voorheen in de Wet geluidhinder omschreven A-inrichting.
- geur: noodzakelijk geachte afstand in verband met geurverspreiding;
- stof: idem in verband met stofverspreiding;
- geluid: idem in verband met geluidproductie;
- gevaar: idem in verband met gevaaraspecten zoals brand- en explosiegevaar en verspreiding van gevaarlijke stoffen;
- afstand: grootste afstand van de 4 afstanden;
- categorie: zie 5;
- opmerkingen: in deze kolom komen –voorzover relevant- de letters B voor bodemverontreiniging, D voor divers en L voor luchtverontreiniging voor.

De gebruikte afkortingen zijn:

- < : kleiner dan
- >= : groter dan of gelijk aan
- : niet van toepassing of niet relevant
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit
- p.c. : productiecapaciteit
- p.o. : productie-oppervlak
- v.c. : verwerkingscapaciteit
- u : uur
- d : dag
- w : week
- j : jaar
- B : bodemverontreiniging
- C : continu
- D : divers
- L : luchtverontreiniging
- Z : zonering

5. Categorie

De zogenaamde “categorie” loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- klasse 1: grootste afstanden 0 en 10 meter
- klasse 2: grootste afstand 30 meter
- klasse 3: grootste afstanden 50 of 100 meter
- klasse 4: grootste afstanden 200 of 300 meter
- klasse 5: grootste afstanden 500, 700 of 1.000 meter
- klasse 6: grootste afstand 1.500 meter

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50			10	2	1	50	3		D	
0141.1		hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
0142		KI-stations	50	10	50	C		0	2	1	50	3			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:													
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		30	2	1	100	3		D	
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		30	2	2	300	4			
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C		50	2	2	100	3			
151	5	- loonslachterijen	50	0	50			10	1	1	50	3			
152	0	Visverwerkingsbedrijven:													
152	2	- conserveren	200	0	100	C		30	2	2	200	4			
152	3	- roken	300	0	50	C		0	1	2	300	4			
152	4	- verwerken anderszins	300	10	50	C		30	2	2	300	4		D	
1531		Aardappelprodukten fabrieken	300	30	200	C		50	2	2	300	4			
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	3			
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	3			
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	10	100	C		10	2	2	200	4			
1532, 1533	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30	2	2	300	4			
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10	2	2	300	4			
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	3	2	200	4	B		
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	3	3	300	4	B		
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	3	2	200	4	B		
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	3	3	300	4	B		
1543	0	Margarinefabrieken:													
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	3	2	200	4			
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	50	3	3	300	4	B		
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:													
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		30	2	1	100	3			
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	3	2	300	4			
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	3	2	300	4			
1552		Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	C		50	2	2	100	3			
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50	2	2	200	4		D	
1561	0	Meelfabrieken:													
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	2	2	200	4			
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	2	2	300	4			
1562	0	Zetmeelfabrieken:													
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	1	2	200	4			
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	2	3	300	4			
1571	0	Veevoerfabrieken:													
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed	300	100	200	C		30	2	2	300	4			
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30	3	3	200	4			
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	3	3	300	4			
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30	2	2	200	4			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1581	2	- Brood- en beschuitfabrieken	100	30	100	C		30	2	2	100	3			
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30	2	2	100	3			
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50			30	2	2	100	3			
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	2	2	300	4			
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	2	2	50	3			
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:													
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10	2	1	100	3			
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10	2	1	200	4			
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30	2	2	200	4		D	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	2	2	200	4			
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30	2	2	200	4			
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:													
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10	2	2	100	3			
1589.2	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	2	2	300	4			
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30	2	2	300	4			
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:													
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	1	2	200	4			
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	2	3	300	4	B		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
1596		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	2	2	300	4			
1597		Mouterijen	300	50	100	C		30	2	2	300	4			
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			10	3	2	100	3			
16	-	VERWERKING VAN TABAK													
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30	2	1	200	4			
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL													
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3			
172	0	Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	2	1	100	3			
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50	3	2	300	4			
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3	B		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3			
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10	2	2	200	4	B		L
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3			
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3	B		L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)													
191		Lederfabrieken	300	30	100			10	2	2	300	4	B		L
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3		D	
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			10	2	2	100	3			
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50			10	2	2	200	4	B		L
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	2	1	50	3	B		
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	3	2	100	3	B		
203, 204		Timmerwerkfabrieken	0	30	100			0	2	2	100	3			
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN													
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	3	2	200	4			
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C		30	1	2	50	3			
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	2	2	200	4			

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	3	2	300	4			
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	2	2	100	3			
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	2	2	100	3			
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	2	2	200	4			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3	B		L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3	B		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	2	2	100	3	B		L
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	2	2	300	4	B		L
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	2	2	300	4	B	D	L
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	3	3	200	4	B	D	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:													
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	2	3	300	4	B	D	L
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:													
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	2	3	300	4	B	D	L
2414.1	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	2	2	200	4	B		
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	3	3	300	4	B		
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):													
2414.2	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	2	2	300	4	B		L
243		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	3	2	300	4	B	D	L
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:													
2441	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	1	2	300	4	B		L
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3	B		L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	3	2	300	4	B		
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	2	2	300	4			
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	3	2	100	3	B		L
2464		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	3	2	100	3	B		L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	3	2	50	3	B		
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	2	2	200	4	B	D	L
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	3	3	300	4	B		L
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF													
2511		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	2	2	300	4	B		
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:													
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	1	1	50	3			
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	2	2	200	4	B		
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	1	2	100	3		D	
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:													
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	2	2	200	4			
252	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	2	2	300	4	B		L

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN													
261	0	Glasfabrieken:													
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	1	1	100	3			L
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	2	2	300	4			L
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30	1	1	300	4			L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50			30	1	1	50	3			
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	1	1	50	3			L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100			30	2	2	100	3			L
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30	2	2	200	4			L
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			30	2	2	200	4			
2652	0	Kalkfabrieken:													
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	2	2	200	4			
2653	0	Gipsfabrieken:													
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	2	2	200	4			
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:													
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30	2	2	200	4	B		
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	10	100	300			30	2	2	300	4	B		
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100			30	2	2	100	3			
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	300	300		Z	30	3	3	300	4			
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100			30	2	2	100	3			
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	100	100			10	3	2	100	3			
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10	3	3	300	4			
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	100	100			100	2	2	100	3			
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	3	2	300	4	B		
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3			D
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10	1	2	300	4			
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3			D
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:													
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30	3	2	300	4	B		L
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30	2	2	300	4			
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50	2	2	200	4			
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100			50	2	2	100	3			D
2682	D	Asfaltcentrales	100	50	200			30	3	2	200	4	B		L
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30	2	2	300	4			
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	1	2	300	4	B		
2751, 2752	0	IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:													
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	1	2	300	4	B		
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:													
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	1	2	300	4	B		
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4	B		

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30	3	3	300	4	B		
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	2	2	300	4	B		
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30	2	2	200	4	B		
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30	1	2	200	4	B		
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50	2	2	50	3	B		L
2851	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	2	2	50	3	B	D	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	2	2	100	3	B		L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	2	2	100	3	B		L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	2	2	50	3	B		
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	2	2	100	3	B		
2851	8	- emaileren	100	50	100			50	1	1	100	3	B		L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
2851	10	- stralen	30	200	200			30	2	2	200	4	B	D	L
2851	11	- metaalharden	30	50	100			50	1	2	100	3	B	D	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	2	2	100	3	B	D	L
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	1	2	100	3	B	D	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4	B		
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3	B		
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3	B	D	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30	3	2	200	4	B	D	
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	3	2	300	4	B	D	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.													
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30			50	1	2	200	4	B		L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	1	2	200	4	B		L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			50	2	2	200	4		D	L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3	B		L
315		Lampenfabrieken	200	30	30			300	2	2	300	4	B		L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3			
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200		C	30	3	2	200	4	B	D	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	3	2	300	4	B		L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	2	2	200	4	B		
3420.2		Aanhangwagen- en opleggersfabrieken	30	10	200			30	2	2	200	4	B		
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)													
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:													
351	1	- houten schepen	30	50	50			10	1	1	50	3	B		

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
351	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	1	1	100	3	B		
351	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30	1	2	200	4	B		
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:													
352	1	- algemeen	50	30	100			30	2	2	100	3	B		
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	2	2	300	4	B		
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:													
353	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30	2	2	200	4	B		
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3	B		
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3	B	D	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3	B	D	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3			
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	2	2	50	3		D	
37	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING													
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:													
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10	2	2	300	4			
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	2	2	300	4			
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300		C	50	3	2	300	4	B		
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30		C	10	1	1	30	2	B		
40	B2	- 10 - 100 MVA	0	0	50		C	30	1	1	50	3	B		
40	B3	- 100 - 200 MVA	0	0	100		C	50	1	2	100	3	B		
40	B4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300		C	50	1	2	300	4	B		
40	C0	Gasdistributiebedrijven:													
40	C1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300		C	100	1	1	300	4			
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30		C	10	1	1	30	2			
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100		C	50	1	1	100	3			
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	D1	- stadsverwarming	30	10	100		C	50	1	2	100	3			
40	D2	- blokverwarming	10	0	30		C	30	1	1	30	2			
45	-	BOUWNIJVERHEID													
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3	B	D	
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	1	1	100	3			
5020.4	B	Autobekleiderijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	1	1	50	3	B		L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			
505	0	Benzineservisestations:													
505	1	- met LPG	30	0	30			100	3	1	100	3	B		
505	2	- zonder LPG	30	0	30			30	3	1	30	2	B		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5123		Grth in levende dieren	50	10	100		C	0	2	1	100	3			
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	2	1	50	3			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:													
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	2	2	100	3			
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:													
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	2	2	200	4	B	D	L
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	2	2	300	4		D	
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	2	2	100	3	B		
5152.1	0	Grth in metaalertsen:													
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10	3	3	300	4	B		
5152.2 / .3		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3			
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3			
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3			
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	2	2	100	3	B	D	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5157		Autosloperijen	10	30	100			30	2	2	100	3	B		
5157.2 / .3		Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	2	2	100	3	B	D	
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0	2	2	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
601	0	Spoorwegen:													
601	1	- stations	0	0	100	C		50	3	2	100	3		D	
601	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	3	2	300	4		D	
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0	2	2	100	3		D	
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	3			
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	3			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	1	1	50	3	B	D	
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6312		Veem- en pakhuysbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	3		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10			0	1	1	10	1			
634		Expeditie-, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1		D	
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	2		D	
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	3		D	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	3	B	D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			

SBI	VOLGNR.	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	1	1	50	3	B	D	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		10	3	2	200	4			
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN													
7522		Defensie-inrichtingen	30	30	200	C		100	3	1	200	4	B	D	
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	1	1	50	3			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.1	0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:													
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10	2	1	200	4			
9000.1	2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10	2	1	300	4			
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	2	1	50	3			
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	50	50			10	2	1	50	3	B		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	1	1	100	3	B		L
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	1	2	50	3			L
9000.3	A5	- oplosmiddelrugwinning	100	0	10			30	1	2	100	3	B	D	L
9000.3	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50	3	3	300	4	B	D	L
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
9000.3	B	Vuilstortplaatsen	300	300	300			10	3	3	300	4	B		
9000.3	C	Vuiloverslagstations	200	300	300			30	3	3	300	4	B		
9000.3	D0	Composteerbedrijven:													
9000.3	D2	- gesloten	100	50	100			50	3	1	100	3	B		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES													
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50			0	1	1	50	3			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	2	1	50	3			
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	2	1	50	3			L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C		0	1	1	100	3			

Lijst van horeca-activiteiten

Categorale indeling

Categorie I “lichte horeca”

Bedrijven, die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- Automatiek
- Broodjeszaak
- Cafetaria
- Croissanterie
- Koffiebar
- Lunchroom\lijssalon
- Snackbar
- Tearoom
- Traiteur

1b Overige lichte horeca

- Bistro
- Restaurant
- Hotel

1c Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²
- Pizzaservices

Categorie II “middelzware horeca”

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- Bar
- Bierhuis
- Biljartcentrum
- Café
- Proeflokaal
- Zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)

Categorie III “zware horeca”

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich kunnen meebrengen

- Dancing
- Discotheek
- Nachtclub
- Partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen)

Toelichting op de Lijst van horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door “gewone” niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom

nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. Milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor “gewone” bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen; in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuzonering” een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvullen en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾: deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant: het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen.
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond daarvan worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan een categorie met drie subcategorieën):

- I “lichte horeca” bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemende gebieden en weinig

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- I.a Qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen.
- I.b overige lichte horeca: restaurants;
- I.c bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grote restaurants, hotels, McDrives e.d

II "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

III "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Het betreft tevens bedrijven die veelal over een afzonderlijke vergunning op grond van de Wet milieubeheer dienen te beschikken. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden (horecaconcentratiegebied of locaties op enige afstand van woongebieden en met een directe ontsluiting op het hoofdwegennet).

LIJST VAN MAATSCHAPPELIJKE INSTELLINGEN EN INSTANTIES

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	AFSTAND	CAT
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C	0		30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0		30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0		10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C	30		30	2
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN								
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30			0	30	2
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C	0		50	3
80	-	ONDERWIJS								
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30			0	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30			10	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG								
8511		Ziekenhuizen	10	0	30	C	10		30	2
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10			0	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10			0	0	1
853		Verpleeghuizen	10	0	30	C	0		30	2
91	-	DIVERSE ORGANISATIES								
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30			0	30	2
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	C	0		50	3
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE								
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30			0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C	0		30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0	10	1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9303	0	Begrafenisondernemingen:								
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	10	1
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0	10	1
9303	3	- crematoria	100	10	30			10	100	3