

Bestemmingsplan "Hoek Molenstraat-Frans Halsstraat"



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Het plangebied	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	8
2.1 De ruimtelijke structuur	8
2.2 De aanwezige functies	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Uitgangspunten	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.3 Provinciaal beleid	13
4.4 Regionaal beleid	13
4.5 Lokaal beleid	13
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en onderzoek	15
5.1 Inleiding	15
5.2 Milieu	15
5.3 Kabels, leidingen, straalpaden	18
5.4 Flora en fauna	18
5.5 Water	18
5.6 Archeologie	19
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	20
6.1 Inleiding	20
6.2 Bestemmingsregels	20
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	22
8.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	22
8.2 Inspraak	22
Bijlagen	23
Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	24
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	25
Bijlage 3 Onderzoek luchtkwaliteit	26
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	27
Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek	28
Bijlage 6 Ecologische quickscan	29
Bijlage 7 Ecologisch vervolgonderzoek	30
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek	31
Bijlage 9 Herinrichting kruispunt	32
Bijlage 10 Externe veiligheid	33
Regels	35
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	36

Artikel 1 Begrippen	36
Artikel 2 Wijze van meten	39
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	40
Artikel 3 Gemengd	40
Artikel 4 Verkeer	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels	42
Artikel 5 Antidubbeltelregel	42
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	44
Artikel 8 Algemene procedureregels	45
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	46
Artikel 9 Overgangsrecht	46
Artikel 10 Slotregel	47
Bijlagen	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderdeel van het plan De Veldjes is de inrichting van de Frans Halsstraat in Twello. Deze weg verbindt het Raccordement op het voormalige Dumecoterrein met De Veldjes en de Molenstraat. Op dit moment is de weg nog onderbroken tussen de Oude Veldjes en de Nieuwe Veldjes. In het geldende bestemmingsplan, daterend uit 1987, is hier echter al voorzien in een verbindingsweg tussen de twee straten. Destijds werd al rekening gehouden met de vestiging van een nieuwe stationshalte in de nabijheid van het centrum van Twello, waarbij de Frans Halsstraat is aangemerkt als één van de ontsluitingswegen van het nieuwe station. In onderliggend plan wordt deze functie breder getrokken, door als doorgaande weg tussen de Stationsstraat en Molenstraat als één van de ontsluitingswegen van het centrum van Twello te fungeren. De weg kan vrijwel geheel gerealiseerd worden binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Twello-West". Alleen de reconstructie van de kruising met de Molenstraat past niet binnen dit plan. Deze reconstructie is gewenst om de doorstroming te garanderen, de verkeersveiligheid te waarborgen en de wijziging van de situatie voor de weggebruikers te verhelderen.

Om de aanpassing van de kruising ruimtelijk mogelijk te kunnen maken, zal het bestaande woon-/winkelpand op het perceel Molenstraat 5 (Maathuis Schoenen) worden gesloopt. De weg komt gedeeltelijk over dit terrein te liggen, bestemd voor "Detailhandel". Aangezien de weg het bestaande bouwvlak van de detailhandelsbestemming op het perceel doorkruist, is het noodzakelijk een nieuwe invulling te geven aan het resterende gedeelte van het perceel dat niet valt binnen de contouren van de wegaanpassing.

1.2 Doel

Doel van onderliggend bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de reconstructie van de kruising Molenstraat - Frans Halsstraat in Twello en het herinrichten van de huidige locatie van Maathuis Schoenen.

1.3 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de noord-westzijde van Twello. De situering van het plangebied in de omgeving is weergegeven in *Figuur 1*. De locatie ligt tussen de Frans Halsstraat, de Molenstraat en de spoorlijn Apeldoorn-Deventer. Het gebied wordt verder begrenst door het perceel Frans Halsstraat 16. Een luchtfoto van het plangebied is opgenomen in *Figuur 2*. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente TLO00, sectie B, nummers 6831 en 7863.



Figuur 1 - Plangebied in de omgeving



Figuur 2 - Luchtfoto plangebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Hoek Molenstraat - Frans Halsstraat' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- a. hoofdstuk twee: een beschrijving van de bestaande situatie en de aanwezige functies;
- b. hoofdstuk drie: de planbeschrijving. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen worden hier beschreven;
- c. hoofdstuk vier: een korte schets van het beleidskader voor zover van toepassing;
- d. hoofdstuk vijf: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen aspecten als water, geluidhinder, lucht, bodem, externe veiligheid, ecologie en archeologie een rol;
- e. hoofdstuk zes: de juridische aspecten. De gebruikte bestemmingen worden hier verklaard;
- f. hoofdstuk zeven: hier komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- g. hoofdstuk acht: de resultaten van overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 De ruimtelijke structuur

Het plangebied kent een bijzondere situering. Het grenst direct aan de spoorlijn Apeldoorn-Deventer en wordt aan de west- en zuidzijde ingekaderd door de Molenstraat en de Frans Halsstraat, wat ook blijkt uit de luchtfoto van het perceel in hoofdstuk 1. Vanuit het verleden heeft bebouwing in Twello zich fasegewijs ontwikkeld van agrarische linten naar de huidige kern. Aan de Molenstraat bevindt zich al sinds lange tijd een lint, dat in de loop der jaren steeds meer is geïntensiveerd. In de huidige situatie is sprake van een stevig lint, waaraan -behalve woningen- winkels en voorzieningen liggen. De planlocatie vormt de beëindiging van dit lint, dat door de aanwezigheid van de tegenoverliggende supermarkt en grotere bedrijfsvolumes aan de noordzijde van de spoorlijn stuk loopt op het spoor. De Molenstraat kent een dorpse opbouw met kleinschalige bebouwing. De kavels zijn veelal van een beperkte afmeting. Woningen hebben individuele voorgevelrooilijnen, een beperkte korrelgrootte en een eigen vormgeving. Wanneer de locatie benaderd wordt vanuit de Frans Halsstraat oogt de zone aan het spoor als een perifere plek waarbij de woningen een achterzijde aan het spoor hebben.

Vanuit de Nijverheidsstraat is een zichtlijn aanwezig die nu beëindigd wordt door het achter de planlocatie gelegen woonhuis, wat niet logisch is. De bestaande bebouwing ligt tegen de kruising met de Frans Halsstraat aan en vormt de laatste schakel van het lint. De sfeer aan de overzijde wordt bepaald door de stenig ogende parkeerplaats en het platte volume van de supermarkt, waardoor het lint onderbroken wordt op deze plek.



Figuur 3 - Foto's huidige situatie

2.2 De aanwezige functies

Op dit moment heeft het plangebied een detailhandelsbestemming. Op het perceel is een winkelpand aanwezig met bijbehorende woning. Ook staan enkele bijgebouwen op het perceel, die net als de overige bebouwing gesloopt gaan worden. Verder bestaat het perceel uit de bij de winkel en woning behorende erven. Aan de zijde van de spoorwegovergang is een gedeelte grond (het perceel kadastraal bekend als gemeente TLO00, sectie B, nummer 7863) bestemd voor -en vroeger in gebruik geweest ten dienste van- spoorwegen. Dit perceel bestaat tegenwoordig uit gras. De grond wordt geregeld gebruikt voor het plaatsen van een viskar. In de directe omgeving van de locatie is sprake van een gemengd gebied met verschillende functies.

De Molenstraat en Frans Halsstraat grenzen aan het perceel. De Molenstraat fungeert in de huidige situatie als doorgaande route tussen de Rijksstraatweg en Duistervoordseweg. De Frans Halsstraat kan in de bestaande situatie worden aangemerkt als erftoegangsweg B ter ontsluiting van de aangrenzende woonwijk. Verkeer vanaf deze weg moet voorrang verlenen aan verkeer op de Molenstraat.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

De Frans Halsstraat krijgt in het wegennet van Twello een belangrijkere functie doordat deze wordt doorgetrokken. De weg gaat een ontsluitende functie van het centrum en de nieuwbouwwijk Dumeco/De Veldjes vervullen. Met het doortrekken van de weg wordt een directe route gecreëerd tussen de Rijksstraatweg en het centrum van Twello. Aan de Frans Halsstraat liggen weinig woningen. Bovendien kan deze weg 'gebundeld' worden met het spoor.

Voor de herkenbaarheid van de route speelt de aansluiting met de Molenstraat een belangrijke rol. De Molenstraat is in de huidige situatie de doorgaande route, terwijl de route via de Frans Halsstraat de gewenste doorgaande route moet gaan vormen. Om deze wijziging voor de weggebruikers herkenbaar te maken en de route naar het centrum te accentueren, is het omzetten van de voorrangssituatie bij de kruising nodig. De doorstroming van verkeer wordt daarmee beter geregeld. Bovendien is uit oogpunt van veiligheid een overzichtelijker kruising wenselijk. Om te komen tot het ontwerp voor de uiteindelijke inrichting van de kruising, is een zestal door de gemeente opgestelde inrichtingsvarianten ter beoordeling voorgelegd aan Royal Haskoning, dat ook betrokken is geweest bij de herinrichting van de wijk De Veldjes. De varianten zijn beoordeeld op de aspecten verkeersdoorstroming, verkeersveiligheid en kosten, waaruit het huidige ontwerp als meest optimale naar voren is gekomen. De notitie van Royal Haskoning (kenmerk 9S4941.AO/M002/JOS/Ensc) en schetsen van de inrichtingsvarianten, zijn bij dit plan opgenomen (Bijlage 9). Om ruimte voor het aanpassen van de kruising te creëren, dient de huidige bebouwing op de hoek Molenstraat - Frans Halsstraat te verdwijnen.

Behalve het mogelijk maken van de reconstructie van de kruising, voorziet het plan vanwege het 'doorsnijden' van het bestaande bouwvlak op het hoekperceel ook in een nieuwe invulling voor het gedeelte van de locatie dat buiten de contour van de nieuwe weg blijft. De Leidraad Spoorzone Twello 2030+ voorziet op de locatie in een zogenaamd accent. Op dit moment is de exacte invulling van het perceel nog niet bekend. Wel worden vrij strakke ruimtelijke uitgangspunten in het plan opgenomen om bij nadere uitwerking van de toekomstige bebouwing en functies voor het perceel recht te doen aan de bijzondere ligging van de locatie.

3.2 Uitgangspunten

Hieronder wordt ingegaan op de diverse uitgangspunten voor het plangebied. Het gaat daarbij om de toekomstige functies in het plangebied, de beoogde bebouwing en de nieuwe verkeerssituatie.

3.2.1 Functies

Een gedeelte van het perceel wordt gebruikt voor de aanleg van de weg en bijbehorende voorzieningen en krijgt de bestemming "Verkeer". De weg zal voorzien worden van fietsstrook en erlangs komt trottoirruimte. Wat betreft de functies die in de toekomst op het perceel mogelijk zijn in de te realiseren bebouwing, wordt het bestemmingsplan flexibel opgesteld. Voor de locatie heeft zich nog geen geïnteresseerde partij gemeld waar een specifieke bestemming op afgestemd kan worden. Daarnaast is het met oog op de toekomst gewenst de bestemming flexibel te houden voor eventuele veranderende wensen wat betreft de invulling van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt een bestemming "Gemengd" toegekend aan het perceel, waarbinnen de functies bedrijf, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoor en wonen mogelijk zullen zijn. Wonen zal in principe plaats moeten vinden op de verdieping, tenzij het gaat om een bedrijfswoning/dienstwoning.

3.2.2 Bebouwing

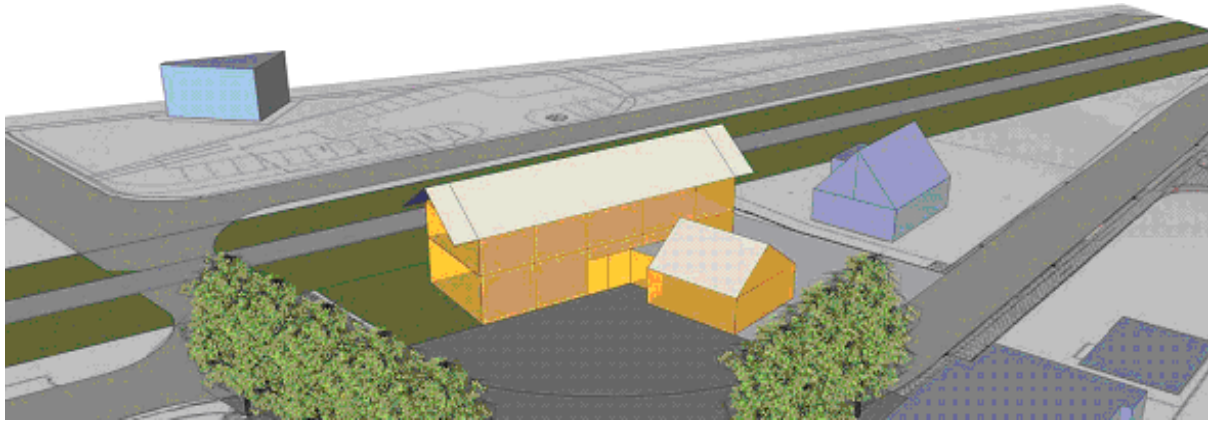
Binnen de in het plan opgenomen verkeersaspecten worden slechts mogelijkheden tot het realiseren van andere bouwwerken in het plan opgenomen. Gebouwen kunnen niet gerealiseerd worden. Voor de nieuwe bebouwing binnen de bestemming "Gemengd" regelt het bestemmingsplan met name de ruimtelijke uitgangspunten, afgestemd op de structuur van het gebied. Door BügelHajema Adviseurs zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie opgesteld (1 juli 2009). Deze zijn als bijlage bij het plan gevoegd (bijlage 1) en geven ook inzicht in de door de gemeente beoogde bebouwing en verschijningsvormen voor de nieuwbouw op het perceel.

Doordat de locatie één van de accenten vormt aan de spoorlijn (zie hiervoor hoofdstuk 4 onder 'lokaal beleid') en gezien het feit dat de locatie door de verkeersingreep een enigszins geïsoleerde ligging krijgt, zal de bebouwing op het perceel een eigen typologie moeten krijgen. Deze typologie is een reactie op de uitgangspunten die de omgeving aanlevert. De spoorlijn is hierin het grote centrale element en het gebouw zal in maat en schaal hierop reageren. Ook neemt de bebouwing een positie in ten opzichte van de aangepaste route, de supermarkt aan de overzijde van de weg en de zichtlijn vanaf de Nijverheidsstraat.

Het plan gaat in hoofdlijnen uit van een samengesteld volume, bestaande uit een groot volume dat een antwoord geeft op de maat van het spoor en een kleiner volume dat passend is bij de korrelgrootte van de Frans Halsstraat. Het gebouw speelt hierbij in op de hoekverdraaiing tussen de spoorlijn en de Frans Halsstraat. Het grote volume loopt evenwijdig aan het spoor en vormt met de kopgevel een beëindiging van de zichtlijn die vanuit de Nijverheidsstraat recht op het perceel uitkomt. Het kleinere volume kent een hoekverdraaiing ten opzichte van het grotere volume waardoor de oriëntatie van dit volume op de Frans Halsstraat wordt benadrukt. Tussen de twee volumes kan een koppelvolumen gerealiseerd worden. Om te voorkomen dat de zelfstandigheid van het grote volume wordt aangetast doordat het kleine volume de zijgevel uit beeld neemt, is het van belang aan de zijde van de reconstructie een open ruimte te bewaren. Hierdoor ontstaat bovendien lucht voor de kruising, waardoor een duidelijk verschil gemaakt wordt met de rooilijn van het bestaande lint. Volledig bebouwen van de locatie is bovendien niet gewenst. Om een voorname uitstraling te krijgen, heeft het gebouw ruimte om zich heen nodig. Een goede erfinrichting versterkt de zelfstandigheid van het gebouw. Door maximale grenzen op de locatie op te zoeken, wordt het gebouw te groot voor de plek. Grotere ruimte heeft bovendien een grotere parkeervraag tot gevolg dat op eigen terrein moet worden opgelost.

Wat betreft de verschijningsvorm van het grotere volume is een flauwe kap gezien typologie en omgeving het meest passend. De buitenruimte maakt onderdeel uit van de architectonische ontwerp-opgave. Uitgangspunt is dat het gebouw vanwege de ligging op een prominente en geïsoleerde plek vier voorkanten krijgt. Gevelopeningen dienen in ieder geval gericht te worden op het spoor, de Molenstraat en de Frans Halsstraat, reagerend op de schaal van de omgeving.

Hoewel het bestemmingsplan slechts de ruimtelijke randvoorwaarden bevat waarbinnen de bebouwing gerealiseerd dient te worden, zijn hieronder enkele referentiebeelden opgenomen om een indruk te wekken van de mogelijkheden die het plan biedt. Architectonische uitwerking van het plan moet nog volgen en opent meerdere denkrichtingen, maar zou gezien de specifieke ligging aan het spoor een duidelijke relatie met dit spoor kunnen krijgen. Omdat het grote volume ruimtelijk gezien bij het spoor hoort, kan dit architectonisch worden uitgewerkt in de vorm van een spoorloods als metafoor. Met een dergelijke uitstraling kan het gebouw zich bovendien onderscheiden van de overige bebouwing in het lint. Door materiaalkeuze, constructie en gevelopeningen kunnen nadere accenten gelegd worden om het gebouw te benadrukken. Het kleinere volume kan een eigen uitwerking krijgen en meer aansluiten bij de schaal van de bestaande woonbebouwing in de omgeving. Door een koppelvolumen te realiseren dat transparant is, worden de twee volumes onderling losgekoppeld. Eenheid kan daarbij gezocht worden in de uitwerking van de buitenruimte.



Figuur 4 - Referentiebeeld mogelijke bouwmassa



Figuur 5 - Mogelijke architectonische uitwerking spoorloods in hout/glas

3.2.3 Verkeer en vervoer

Verkeers- en snelheidsremmende maatregelen zijn concrete technische ingrepen die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Ze zijn te allen tijde mogelijk binnen de neergelegde bestemming "Verkeer". Parkeren voor de nieuwe functie(s) in de te realiseren bebouwing op het perceel, moet op het bij deze functie behorende perceel gerealiseerd worden. Afhankelijk van de totale bruto vloeroppervlak en de uiteindelijke functie, wordt de parkeernorm bepaald.

De aansluiting van het perceel in de nieuwe situatie zal plaatsvinden op de Frans Halsstraat. Hier is een rechtstand, waar goed zicht is op het overige verkeer. Vanuit veiligheid en doorstroming op de Frans Halsstraat is een inrit het meest naar het centrum gelegen het meest ideaal. De inrit kan binnen de bestemming "Verkeer" gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beknopt het belangrijkste ruimtelijke beleidskader beschreven, geformuleerd op de verschillende overheidsniveaus. Andere beleidsthema's, zoals water, archeologie of milieu, worden hier niet beschreven. Dit beleid komt aan bod in hoofdstuk 5, wanneer wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke randvoorwaarden.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In deze nota staat het eenvoudiger en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten centraal. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij provincies, regio's en gemeenten. De reconstructie van de kruising en de nieuw te realiseren bebouwing waarin onderliggend plan voorziet, vindt plaats in bebouwd gebied en is van lokaal belang. Het plan leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid

Streekplan 2005

In juni 2005 heeft de provincie haar nieuwe streekplan vastgesteld. In dit streekplan verwoordt de provincie haar eigen algemene ruimtelijke beleid dat vervolgens als aanvulling dient op de regionale ambities, zoals deze onder meer door de regio Stedendriehoek zijn verwoord. Het plan de kruising Molenstraat - Frans Halsstraat aan te passen en een nieuwe functie toe te kennen aan het overige gedeelte van het perceel, is een plan van lokaal belang in bebouwd gebied waarop het streekplan wat betreft schaalniveau niet nader ingaat.

4.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De gemeenten in de regio Stedendriehoek, met daarin de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, hebben gezamenlijk een regionale structuurvisie opgesteld. Deze visie vormt de integrale afstemming tussen de ruimtelijke opgaven binnen de regio. In de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is geen beleid opgenomen dat specifiek van toepassing is op dit plan.

4.5 Lokaal beleid

Leidraad Spoorzone Twello 2030+

De Leidraad Spoorzone Twello 2030+ vormt een stedenbouwkundig kader voor de beoordeling van nieuwe initiatieven in de spoorzone van Twello, waar het spoor een scheiding tussen het landelijke milieu aan de noordzijde en dorpse milieu aan de zuidzijde vormt. De leidraad heeft een inspirerende en voorwaardenscheppende rol bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied, om de samenhang en ordening te versterken.

De drie kenmerkende ingrediënten van het gebied zijn het dorpsmozaïek, de scheiding van het spoor en de continuering van de historische linten over het spoor. Door deze als uitgangspunt te nemen ontstaat een krachtig structuurbeeld voor het gebied spoorzone.

Bij de spoorwegovergangen (o.a. bij de Molenstraat) en bij de kruising met de beek mengen het landschappelijke en dorpse milieu zich met elkaar. Deze gebieden verdienen bijzondere aandacht als het gaat om (her)ontwikkeling. Ontwikkelingen aan de zuidzijde van het spoor, waar het plangebied ligt, moeten geïnspireerd zijn op het dorpse milieu. Daarbij moet ten minste invulling worden gegeven aan de volgende uitgangspunten:

- Gestreefd wordt naar functiemenging, waar kleinschalige bedrijvigheid wordt vermengd met

woonfuncties;

- Er wordt een representatief front aan het spoor gerealiseerd met voorkantsituaties aan de spoorzijde;
- Binnen het bestaande weefsel is ruimte voor verdichting, met behoud van de aanwezige wijkstructuur en karakteristiek.

Op enkele plaatsen aan het spoor zijn zogenaamde accenten mogelijk. Deze herkenbare punten kunnen bestaan uit gebouwen met een bijzondere verschijningsvorm, maar bijvoorbeeld ook uit robuuste kunstuitingen. Het plangebied van onderliggend plan is één van deze plaatsen. Het plan zoals in hoofdstuk 3 beschreven, sluit hier op aan.

Welstandsnota Voorst

In de welstandsnota wordt het welstandsbeleid ten aanzien van kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en grotere bouwwerken verwoord. Voor de eerste categorie zijn zogenaamde loketcriteria opgesteld, die 'aan de balie' duidelijk maken of het gebouwd kan worden of niet. Voor de grotere bouwactiviteiten gelden object- en gebiedscriteria.

In de welstandsnota valt de locatie onder de dorpslinten van Twello. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, de bebouwingstypologie, detaillering, kleurgebruik en materiaalgebruik. De representatieve zijde van de bebouwing is naar de weg gericht, de nokrichting staat haaks op de weg en bijgebouwen staan naast of achter het hoofdgebouw. De bebouwing heeft een individuele uitstraling en wordt voorzien van een kap. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt. Kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en aan- en uitbouwen sluiten aan bij het hoofdgebouw.

Huidige bestemmingsplan

Bij de totstandkoming van het geldende bestemmingsplan "Twello-West", vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 1987, is al rekening gehouden met een weg die de Frans Halsstraat verbindt met de Nieuwe Veldjes. In het destijds geldende structuurplan werd aan de oostkant van de Nieuwe Veldjes voorzien in een nieuwe spoorweghalte. Door de Frans Halsstraat te verlengen, zou deze weg een onderdeel gaan vormen van de benodigde infrastructuur rond de halteplaats. Om het doortrekken van de weg mogelijk te maken is destijds een woning aan de Nieuwe Veldjes wegbestemd. Het bestemmingsplan voorziet niet in een voorrangssituatie van de Frans Halsstraat op de Molenstraat en gaat uit van de Molenstraat als doorgaande weg met de Frans Halsstraat daarop uitmondend.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en onderzoek

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden vanuit met name het aspect milieu beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op randvoorwaarden voortkomend uit de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden en de aspecten flora en fauna, water en archeologie.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluidhinder weg- en railverkeer

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht worden genomen. Dit betekent onder meer dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwbouw, moet worden nagegaan of deze gronden vallen binnen een zogenaamde geluidszone van een weg of spoorweg.

Door Schoonderbeek en Partners Advies BV is een akoestisch onderzoek verricht (15 juni 2009, rapportnummer 09249.R01, zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de nieuw te projecteren bebouwing ten gevolge van het wegverkeer op de Frans Halsstraat een geluidbelasting (L_{den}) zal ondervinden van maximaal 57dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 68 dB (één vervangende woning) c.q. 63 dB (overige woningen). De berekende geluidbelasting op de gevels van het nieuwe gebouw ten gevolge van het railverkeer op de spoorweg bedraagt maximaal 74 dB. Dit is hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB en ook hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 68 dB. Deze laatste waarde wordt overschreden binnen een afstand van 20 meter uit het hart van het meest nabijgelegen spoor. Om bebouwing te kunnen realiseren binnen deze afstand zal de noordgevel en het noordelijke deel van de oost- en westgevel om die reden uitgevoerd moeten worden als "dove gevel".

Gezien de huidige situatie en de berekende waarden zijn er binnen het toekomstige bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting op de gevels van het gebouw ten gevolge van het weg- en railverkeer verder te reduceren tot de voorkeurswaarde. Om die reden wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure gestart voor hogere grenswaarden.

5.2.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimte tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen de milieubelastende en milieugevoelige functies.

Het nieuwe gebouw wordt geschikt gemaakt voor gemengde doeleinden, waarbij naast wonen op de verdieping, ruimte wordt geboden voor kleinschalige bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en kantoren. Voor het bepalen van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid gebruikt de gemeente Voorst de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Het gebied waar het perceel ligt kan worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de uitgave is een categorie-indeling opgenomen voor gebieden met functiemenging, afgestemd op de mate van toelaatbaarheid van functies in een bepaald gebied. In het plangebied worden activiteiten uit categorie A toegestaan, zoals deze zijn opgenomen in de bij de regels van dit plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, en daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid. Het gaat hier om activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig bij woningen in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Voor de toelaatbaarheid van de activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;

- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

Met een ontheffing kunnen bedrijven uit categorie B worden toegestaan. In dat geval moet sprake zijn van een bedrijf dat bouwkundig is afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. De afstand van de grens van het bouwvlak tot de grens van het bouwvlak van de naastgelegen woning is 8 meter en is in principe voldoende om de diverse activiteiten toe te staan. Bepalend voor de toelaatbaarheid van bedrijven uit categorie B zal met name de aanwezigheid van andere functies in de nieuwe bebouwing op het perceel zijn.

Behalve hinder van de nieuwe activiteiten op het perceel ten opzichte van de omgeving, kan bedrijvigheid uit de omgeving een belemmering opleveren voor het vestigen van nieuwe functies in het plangebied. Omdat in de omgeving van de nieuw te realiseren bebouwing geen bedrijvigheid aanwezig is die hinder veroorzaakt op het perceel, bestaan tegen de ontwikkeling om die reden geen bezwaren.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met deze wet wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe wet en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Er is sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" indien één van de volgende ontwikkelingen zich voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 10.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg; 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Voor de locatie en langs de aan te leggen en te reconstrueren weg zijn door Schoonderbeek en Partners Advies BV te Ede berekeningen gemaakt (7 juli 2009, rapportnummer 09294.R01, zie bijlage 3) conform CARII, versie 8.0, om de luchtkwaliteit te beoordelen. Zowel voor het huidige jaar vóór planrealisatie als alle peiljaren wordt op alle rekenpunten voldaan aan de grenswaarden luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat realisatie van de plannen de luchtkwaliteit niet "in overwegende mate" zal verslechteren. Om die reden hoeft niet verder op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

5.2.4 Bodem

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan onderzoek te worden verricht naar de geschiktheid van de gronden voor het beoogde doel. In het geval van een verontreiniging moet de mate van de omvang ervan worden vastgesteld, zodat beoordeeld kan worden of -en zo ja welke- kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving.

Op de locatie is conform NEN 5740 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door De Klinker Milieu Adviesbureau (28 januari 2009, rapportnummer 209026-MT1.1, zie bijlage 4). Hieruit blijken de volgende conclusies:

- één bovengrondmengmonster is matig verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, barium, kwik en PAK (10 van VROM);
- één bovengrondmengmonster is sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, barium en PAK (10 van VROM);
- in het ondergrondmengmonster is geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de achtergrondwaarde of de detectiegrens van de betreffende component;
- een grondwatermonster is licht verontreinigd met koper, zink en barium.

Uit de uitsplitsing van de bovengrondmengmonsters (Klinker Milieu Adviesbureau, 30 januari 2009, rapportnummer 2096023-MT2.1, zie bijlage 5) komt naar voren dat in één bovengrondmonster geen zink is aangetroffen boven de generieke achtergrondwaarde. In de overige bovengrondmonsters is een lichte tot sterke verontreiniging met zink aanwezig.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" moet door het aantreffen van lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK (10 VROM) verworpen worden. De kwaliteit van de bodem overschrijdt de maximale waarde Industrie. Omdat slechts sprake is van verontreiniging ter plekke van enkele van de bovengrondmengmonsters, kan gesteld worden dat de mate van verontreiniging niet dusdanig is dat het plan onuitvoerbaar is. Wanneer te zijner tijd grondverzet plaats gaat vinden, wordt de verontreiniging nader in beeld gebracht en verwijderd.

5.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle activiteiten. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde waarbinnen kwetsbare objecten niet zijn toegestaan. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} ligt voor het baanvak Apeldoorn-Deventer op minder dan 10 meter afstand van het spoor. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen. Het groepsrisico is onder andere afhankelijk van de functie die het gebouw gaat vervullen. Op dit moment is deze invulling nog niet volledig duidelijk. Door het Projectbureau Externe Veiligheid Regio Stedendriehoek is - in samenwerking met Oranjewoud/Save - een risicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij een maximale bezetting van de geplande nieuwbouw sprake is van een toename van het groepsrisico van 1,5% ten opzichte van het huidige groepsrisico. Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen blijft onder de oriëntatiewaarde en hoeft niet uitgebreid te worden verantwoord. De notities van het Projectbureau en uitgevoerde berekeningen met betrekking tot externe veiligheid zijn als bijlage bij het plan opgenomen (Bijlage 10).

Het concept-Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (Btev) vraagt extra aandacht voor ontwikkelingen binnen een plasbrandaandachtsgebied. Dit is het gebied waarbinnen dodelijke effecten kunnen plaatsvinden als gevolg van een calamiteit op het spoor met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeluk kan zo'n stof uit de tankwagon vrijkomen en in brand geraken/ontsteken. Dat kan in een zone tot zo'n 30 meter van de baan tot slachtoffers leiden. Het is op dit moment nog niet duidelijk of voor het spoortraject Apeldoorn-Deventer een plasbrandaandachtsgebied zal worden vastgesteld. Volledigheidshalve wordt hier vooralsnog wel rekening mee gehouden.

Op de locatie is al bebouwing aanwezig in de plasbrandzone. Tegen een nieuwe ontwikkeling ter vervanging van de bestaande functie worden om die reden geen onevenredige gevolgen verwacht die een belemmering voor het plan betekenen. Gezien de ligging op een bijzondere plek in het dorp (zie paragraaf 4.5 Lokaal beleid) is het niet gewenst de locatie in de nieuwe situatie onbebouwd te laten. Realisatie van het plan op een andere locatie is om die reden niet aan de orde. Bij het uiteindelijke bouwplan kunnen effectreducerende of brandvertragende maatregelen worden getroffen aan het gebouw ten behoeve van de bestrijdbaarheid van een eventuele plasbrand. Ook kunnen maatregelen worden genomen tussen spoor en de geplande nieuwbouw. Om te voorkomen dat op de locatie structureel personen aanwezig zijn die minder zelfredzaam zijn, zoals kinderen of ouderen, worden geen maatschappelijke functies in de nieuwbouw toegestaan. Over het plan heeft overleg plaatsgevonden met de lokale brandweer. De locatie bevindt zich op geringe afstand van de brandweerkazerne, waar beschikt wordt over alle benodigde voorzieningen om bij een eventuele plasbrand te kunnen ingrijpen. De

brandweer zal snel ter plaatse kunnen zijn en de locatie is vanwege de ligging grenzend aan openbaar gebied goed bereikbaar. Voor de uitvoeringsfase van het plan wordt nader overleg gevoerd met de Commandant van de regionale brandweer. Eventuele te treffen maatregelen worden bij verkoop van de locatie als voorwaarde in een overeenkomst opgenomen.

5.3 Kabels, leidingen, straatpaden

Binnen het plangebied liggen langs de Frans Halsstraat en de Molenstraat kabels en leidingen in de grond. Deze zullen met de uitvoering van het project zodanig worden verlegd dat de plannen hiervan geen hinder ondervinden. Er is geen sprake van straatpaden die op enige wijze invloed kunnen hebben op het plangebied.

5.4 Flora en fauna

Bureau Waardenburg bv heeft in het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd (7 april 2009, kenmerk 09-216/09.01305/DimEm, bijlage 6). Uit de notitie valt te concluderen dat het plangebied leefgebied vormt voor huisspitsmuis, bastaardkikker en mogelijk gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Ten aanzien van de huisspitsmuis en bastaardkikker geldt een vrijstelling voor de beoogde ingreep. Ten aanzien van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger wordt nader onderzoek aanbevolen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels.

Door Foreest Groen Consult is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de soortgroep vleermuizen (rapportage d.d. 27 juni 2009, bijlage 7). Op basis van een tweetal bezoeken aan de locatie is de aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen bebouwing op het perceel niet vastgesteld. Bovendien is de vleermuisactiviteit in de directe omgeving zeer beperkt. Met een grote mate van zekerheid kan gesteld worden dat het gebouw en bijgebouwen niet door vleermuizen gebruikt worden als verblijfplaats. De schuilmogelijkheden voor de vleermuis zijn beperkt door de platte daken en de omtimmering met kunststof daklijsten. Het gebouw verkeert bovendien in een goede staat van onderhoud. Om deze redenen bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet om de bebouwing te mogen slopen.

5.5 Water

Algemeen

Het plan ligt binnen het stedelijk gebied, waar het watersysteem sterk beïnvloed is. Wat betreft aard, omvang en ligging van de ontwikkelingen, heeft het Waterschap Veluwe aangegeven dat voor het plan kan worden aangesloten bij het standaard wateradvies dat geldt voor zogenaamde "postzegelplannen". Het plangebied is kleiner dan 1500 m², valt buiten Keurzones, betreft geen HEN-water inclusief beschermingszone, er zal naar verwachting niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd worden op oppervlaktewater, het valt buiten de zoekgebieden voor waterberging en betreft geen landgoed, spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgroningen et cetera. De bedrijvigheid op het perceel die met het plan mogelijk wordt gemaakt, is kleinschalig. Dit geldt eveneens voor het weggedeelte dat over het perceel komt te liggen. Bij negatieve effecten voor het watersysteem is weergegeven hoe deze gemitigeerd en gecompenseerd zijn. In dit geval heeft het plan geen negatief effect op het watersysteem.

Vuilwater

Het is nog onduidelijk wat het toekomstige gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing op deze locatie exact is. Het ligt echter in de lijn der verwachting dat het toekomstige gebruik geen extreme hoeveelheden of bijzondere typen vuilwater zal produceren. In dat geval kan volstaan worden met het gebruik van de twee nieuwe huisaansluitingen van de DWA-riolering in de Frans Halsstraat.

Regenwater

Het regenwater van het toekomstige pand en de aan te brengen verharding mag niet (meer) geloosd worden op de riolering. Dit houdt in dat op eigen terrein een bergings- en infiltratievoorziening aangebracht moet worden waarin statisch 36 mm/m² verharding kan worden geborgen. Een overloopvoorziening mag aangebracht worden, waarbij gekozen kan worden voor oppervlakkige afstroom middels bijvoorbeeld een bladvang. Ook kan gebruik gemaakt worden van de nieuwe

hemelwateraansluitingen van de HWA-riolering in de Frans Halsstraat.

Grondwater

De grondwaterstand ter plaatste bedraagt gemiddeld 3,89 m+NAP met maxima net onder de 5 m+NAP. De weghoogte ter plaatse is 5,90 m+NAP. Het grondwater levert daarmee geen problemen op voor de nieuwbouw. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving

5.6 Archeologie

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk dat inzicht wordt verkregen in eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Volgens de archeologische waarden- en verwachtingkaart van de gemeente Voorst bevindt het plangebied zich op de overgang tussen hoge en lage verwachting. Om die reden is door Adviesbureau BAAC bv een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) verricht in het plangebied (mei 2009, rapport V-09.0113, zie bijlage 8).

Uit het bureauonderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied sprake was van een brede archeologische verwachting van alle periodes vanaf het laat-paleolithicum. Wel zouden mogelijke archeologische resten verstoord kunnen zijn door bouwactiviteiten aan de spoorlijn en huizen ter plaatse. Op basis van het booronderzoek moet worden geconcludeerd dat de bodem in het plangebied minimaal tot in de BC-horizont verstoord is. Hiermee wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten met een context binnen het plangebied zeer klein. Om die reden is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk en is de locatie vrijgegeven voor (bodem)verstorende activiteiten.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten kan nooit volledig worden uitgesloten. Bij bodemverstorende activiteiten dient men daarom alert te zijn op aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient melding te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en bij het bevoegd gezag (gemeente Voorst).

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het perceel ligt aan de westkant van de kern Twello. Ter plekke geldt momenteel het analoge bestemmingsplan "Twello-West". Dit bestemmingsplan voldoet niet aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" en de "Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen". Het onderhavige bestemmingsplan zal wel aan deze richtlijnen voldoen. Dit betekent echter dat de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan niet toepasbaar zijn op dit plan. In dit bestemmingsplan worden daarom regels opgenomen conform de thans geldende standaarden.

Uitgangspunten

Van groot belang is dat bestemmingsplannen en verbeeldingen goed (af-)leesbaar zijn voor zowel de gemeente zelf als de bewoners. Dit is des te belangrijker nu de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar komen. Verder hecht de gemeente aan rechtszekerheid voor de burgers, zonder al teveel ontheffingsprocedures.

Als uitgangspunt wordt dan ook gekozen voor een gedetailleerd plan, maar wel een plan waarin de mate van detail afhangt van de lokale situatie. Voorkomen moet worden dat gedetailleerd wordt bestemd waar dat niet nodig is. Een zekere mate van globaliteit voorkomt ontheffingsprocedures, maar mag niet leiden tot een zodanig vaag plan dat interpretatieverschillen ontstaan.

Inhoud bestemmingsplan

Ieder bestemmingsplan moet voldoen aan de regels gesteld in paragraaf 3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting.

De planregels moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding. De verbeelding geeft op een zodanige wijze informatie dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er gebouwd kan worden. In de planregels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de planregels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de verbeelding moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de planregels te bekijken in samenhang met de verbeelding als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden of als andere ontwikkelingen worden gepland.

6.2 Bestemmingsregels

De beschreven uitgangspunten zijn vertaald in bestemmingsregels. De volgende bestemmingen worden in het plan onderscheiden:

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn meerdere functies toegestaan, namelijk bedrijvigheid uit categorie A van de bij de regels van het plan opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en wonen, met bij deze functies behorende voorzieningen. Voor wonen geldt dat dit alleen kan plaatsvinden op de verdieping, tenzij het gaat om een bedrijfswoning/dienstwoning. Met een ontheffing kunnen burgemeester en wethouders bedrijven toelaten die wat betreft aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven uit categorie A, en bedrijven uit categorie B. Op de verbeelding worden de maximale goot- en bouwhoogtes aangegeven. Het bouwvlak kent twee verschillende maatvoeringsaanduidingen, om de verschillen in maatvoering tussen het grotere en kleinere bouwvolume te regelen. Ook het gedeelte waar gebouwd moet worden met een dove gevel is op de verbeelding aangegeven. De contouren van het bouwvlak zorgen voor het ruimtelijk open houden van de hoek aan de zijde van de reconstructie van de weg.

Verkeer

Binnen deze bestemming valt de aan te leggen weg. Voet- en fietspaden kunnen binnen de bestemming worden aangelegd, net als inritten, bermen, waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Wat bebouwing betreft maken de regels alleen andere bouwwerken mogelijk.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient op te stellen voor gronden waarop op basis van een bestemmingsplan een bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is. In dit geval zijn de kosten van de exploitatie verzekerd via de verkoopprijs van de locatie. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3, is in dit geval sprake van een plan van lokaal belang. Voor dergelijke plannen achten de provincie en de VROM-Inspectie vooroverleg niet noodzakelijk.

Waterschap Veluwe heeft gezien de aard en omvang van het plan ingestemd met de standaard waterparagraaf voor dit plan, waarbij nader vooroverleg niet noodzakelijk is.

8.2 Inspraak

Op 4 september 2006 heeft de gemeenteraad besloten dat het college van burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding op ruimtelijke procedures waarmee zij belast is, slechts inspraak verleent voorafgaand aan de zienswijzenfase als sprake is van een plan dat een ingrijpende verandering kan hebben op de ruimtelijke structuur van de gemeente Voorst. Gezien de aard en omvang van onderliggend plan is inspraak in dit geval achterwege gelaten.

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 6 Ecologische quickscan

Bijlage 7 Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Herinrichting kruispunt

Bijlage 10 Externe veiligheid

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze bestemmingsregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Hoek Molenstraat - Frans Halsstraat' van de gemeente Voorst;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0285.171009-VS00 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad met tekeningnummer 171009, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

1.4 aanduiding:

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

1.5 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.9 bestaand:

- met betrekking tot bebouwing:
de bebouwing als aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan reeds een bouwvergunning was verleend;
- met betrekking tot gebruik:
het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 calamiteit:

een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt;

1.19 detailhandel:

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

1.20 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen;

1.21 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van weg- en railverkeerslawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door de ligging en/of omvang en/of in architectonisch en/of constructief opzicht dan wel gelet op de functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.24 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening -niet zijnde detailhandel- al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.25 maaiveld:

het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwperceel ter plaatse van een bouwwerk;

1.26 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.27 maatvoeringsvlak:

een als zodanig aangegeven aanduiding ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak, met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

1.28 overige gebouwen:

al dan niet vrijstaande gebouwen, die door de ligging en/of omvang en/of in architectonisch en/of constructief opzicht dan wel functie ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw waarbij zij behoren;

1.29 overkapping:

een overdekt bouwwerk met maximaal één wand, dat strekt tot beschutting;

1.30 peil:

de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer;

1.31 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel;

1.33 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde het bijgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de horizontale diepte van een bouwwerk:

de diepte, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot (zijdelingse) (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijdingen niet meer dan 0,70 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot categorie A van de in bijlage I opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel en dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. bij de onder a. tot en met d. genoemde functies behorende bedrijfswoningen/dienstwoningen;
- f. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, tuinen, erven, paden, parkeerplaatsen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogten in meters bedragen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag de totale oppervlakte van gebouwen maximaal het aangegeven percentage bedragen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen gebouwen te worden gebouwd met een dove gevel;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4. mag worden afgezien van het bouwen met een dove gevel, indien wordt gebouwd met toepassing van een vliesgevel of andere maatregelen waardoor de geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï op de achterliggende gevel ten hoogste de wettelijke grenswaarde bedraagt.
- b. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m;
 3. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 m;
 4. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
 5. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
 6. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 m².

3.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 3.1 onder a.:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste één categorie hoger dan in lid 3.1 onder a., voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorie, zoals in lid 3.1 onder a. genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorie, zoals in 3.1 onder a. genoemd;
- c. om bedrijven toe te laten behorende tot categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, voor zover het betrokken bedrijf bouwkundig afgescheiden is van woningen en andere gevoelige functies.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een doorgaande functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke;
- b. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeerplaatsen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en geldt de volgende regel:
 - 1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 9 m, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de aan de gronden gegeven bestemmingen;
- b. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder a. indien strikte toepassing van deze bestemmingsregel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil ten opzichte van de op het moment van vaststelling van het plan bestaande situatie daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt.

De onder a. tot en met d. bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot verlening van ontheffing geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op elektronische wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in dat belanghebbenden schriftelijk of elektronisch hun zienswijzen gedurende de onder a. genoemde termijn naar voren kunnen brengen;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Hoek Molenstraat - Frans Halsstraat".

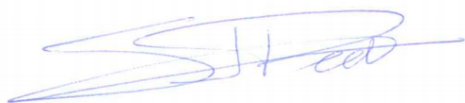
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

21 DEC 2009



drs. J.T.H.M. Penninx

voorzitter



drs. S.J. Peet

griffier

Bijlagen

BIJLAGE I - STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	
-	nummer	CATEGORIE	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	B
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
0142		KI-stations	B
15	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	6	- Suikerwerfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	-		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	-		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B

22	-		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B
2224		Grafische reproductie en zetten	B
2225		Overige grafische activiteiten	B
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	-		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	-		
28	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	B
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	-		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	-		

36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1		Sociale werkvoorziening	B
40	-		
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	B
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	B
41	-		
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	B
45	-		
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50	-		
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	-		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134		Grth in dranken	C
5135		Grth in tabaksprodukten	C
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:	

Bestemmingsplan "Hoek Molenstraat-Frans Halsstraat"

5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	- algemeen	C
5153	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- indien b.o. =< 200 m²	B
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	- algemeen	C
5154	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
5156		Grth in overige intermediaire goederen	C
518	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
519		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
60	-		
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B
6024	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	-		
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	-		
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633		Reisorganisaties	A
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	-		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641		Post- en koeriersdiensten	C
642	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	-		
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	-		
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	

70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	-		
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	-		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	B	Datacentra	B
73	-		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	-		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	-		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525		Brandweerkazernes	C
90	-		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	rioolgemalen	B
91	-		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	B
93	-		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	A
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A

Bestemmingsplan "Hoek Molenstraat-Frans Halsstraat"

9303	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A