

**Buitengebied Hof van Twente, herziening Del-
densestraat 111 te Goor**

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Huidige situatie plangebied	3
Hoofdstuk 3	Inventarisatie van relevant beleid	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Waterbeleid	5
3.3	Provinciaal beleid	6
3.4	Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheidsaspecten / onderzoek	11
4.1	Ecologie	11
4.2	Archeologie	12
4.3	Cultuurhistorie	12
4.4	Water	12
4.5	Milieuzonering	14
4.6	Bodem	14
4.7	Geluid	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Externe veiligheid	15
4.10	Kabels, leidingen en overige zones	16
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	17
5.1	Beschrijving initiatief en ruimtelijke inpassing	17
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Toelichting op de bestemmingen	20
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	22
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Ecologische Quickscan
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Erf- en landschapsplan
Bijlage 6	Raadsvoorstel

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	27
Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	31
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	32
Artikel 3	Agrarisch	32
Artikel 4	Wonen	34
Artikel 5	Leiding - Water	36
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 1	37
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	39
Hoofdstuk 3	Algemene regels	41
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	41
Artikel 9	Algemene bouwregels	42
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 13	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	48
Artikel 14	Overgangsrecht	48
Artikel 15	Slotregel	49

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Erf- en landschapsplan
Bijlage 2	Parkeernormen gemeente Hof van Twente

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Deldensestraat 111 te Goor van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.BGxdeldenstr111-VS10 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel, dat in (bijgebouwen bij) de eigen woning wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak wordt gebruikt met een maximum van 50 m² en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een in het plan aangeduid percentage, dat de grootte van het in de regels aangegeven bouwvlak of erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 bed and breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestaand:

bestaand op het tijdstip van het van kracht worden van het plan

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.14 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;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwstrook:

het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;

1.20 bouwvlak:

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

- 1.21 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;
- 1.23 erf:**
de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming, ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.
- 1.24 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25 gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 1.26 landschappelijke waarden:**
de aan een gebied uit het oogpunt van landschapsschoon toegeschreven waarden;
- 1.27 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports);
- 1.28 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.29 voorgevel:**
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;
- 1.30 voorgevelbouw grens:**
het naar de weg gekeerde deel van de bouw grens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;

1.31 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

1.32 woning:

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

1.33 woonoppervlak:

zowel de oppervlakte van de woning zelf als de bij de woning begrepen (bij)gebouwen;

1.34 zijerf:

het deel of de delen van de bouwstrook dat is of die zijn gelegen tussen de bouwgrens en de zijdelingse bouwperceelgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling;

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw;

2.7 peil:

1. Voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare ruimte;
2. Indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanwezige landschapswaarden zijnde: beeldbepalende landschapselementen, beslotenheid, hoogteverschillen, rustige omstandigheden, natuur en waterhuishouding. Daarnaast zijn ze bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;

met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorziening, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 2. het aanleggen, verbreden, verharderen en verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden met meer dan 0,4 m;
 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.
- b. De sub a genoemde vergunning is niet nodig voor:
 1. geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 3. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

- c. De in lid 3.3, sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak, waarbij inwoning is toegestaan, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. caravanstalling, met dien verstande dat caravanstalling uitsluitend mag plaatsvinden in op het moment van inwerkingtreding van het plan aanwezige bebouwing;
- d. bed & breakfast;
- e. de bestaande en legale paardenbakken;
- f. ontsluitingsvoorzieningen en ontsluitingsvoorzieningen voor naastgelegen bestemmingen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Woningen

Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen dienen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. goothoogte is maximaal 4 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. inhoud is maximaal 750 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' het ter plaatse aangegeven volume als maximum.

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. afstand tot het hoofdgebouw is maximaal 25 m;
- b. oppervlakte per woning is maximaal 150 m², tenzij het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende oppervlakte bijgebouwen', in welk geval de oppervlakte maximaal 215 m² bedraagt;
- c. goothoogte is maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 6 m.

4.2.3 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c. 2 m, voorzover overige bouwwerken anders dan genoemd onder a en b;
- met dien verstande dat paardenbakken niet zijn toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal beperkingen gebonden.

4.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 1 Erf- en landschapsplan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 25.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen twee jaar na 15 juli 2015 uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in de bijlage opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landchappelijke inpassing.

Artikel 5 Leiding - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoofdwaterleiding en de daarbijbehorende belemmeringstrook.

5.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 in die zin dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

5.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het mengen, diepploegen, woelen, aanleggen van drainage, ontginnen, egaliseren en ophogen van gronden en/of overige grondbewerkingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het in de grond brengen van voorwerpen;
 4. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 5. het rooien en planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
 6. het permanent opslaan van goederen;
 7. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De omgevingsvergunning zal slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 6.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is alleen dan niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 6.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleend, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- b. De onder 6.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;

4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;
5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 7.1 mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is alleen dan niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Voor de volgende werken en werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm is een omgevingsvergunning vereist:
 1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
 2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 7.4, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de vergunning verleend, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 7.4, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat zich ter plekke geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. al in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
 3. het normale onderhoud betreffen;

4. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning;
5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maatvoering

a. Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken
In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de regels van dit plan is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

b. Bestaande afstand bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

c. Bestaande dakhelling

In die gevallen dat de bestaande dakhelling van gebouwen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de regels van dit plan is voorgeschreven, geldt die dakhelling in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

d. Bestaande oppervlaktes

Het bepaalde in sub a met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande bijgebouwen.

e. Bestaande inhoud

Het bepaalde in sub a met betrekking tot de bestaande inhoud is niet van toepassing in geval van sloop en herbouw van bestaande woningen.

9.2 Dakhelling gebouwen

a. Dakhelling gebouwen

De dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal 18° met uitzondering van boog- en serrestallen en ondergeschikte aan en uitbouwen tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.

b. Afwijken dakhelling

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 43.2.1 voor het toestaan van een lagere dakhelling in het geval van bijzondere bouwvormen die door de welstandscommissie als zodanig zijn aangemerkt.

9.3 Situering woningen

a. Afstand tot de weg

De afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg bedraagt minimaal de bestaande afstand.

b. Afwijking afstand tot de weg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a voor het toestaan van een kleinere afstand van een (bedrijfs)woning tot de openbare weg, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

c. Afstand woning tot agrarisch bedrijf

De afstand van een woning tot een bouwvlak van een agrarisch bedrijf bedraagt minimaal 50 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

9.4

Situering bijgebouwen en paardenbakken

- a. Voor het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a voor het toestaan van het bouwen van bijgebouwen en paardenbakken voor de voorgevel van de, op het betrokken bouwperceel gelegen woning, mits er achter de voorgevel geen ruimte is vanwege bijvoorbeeld de ligging aan de openbare weg.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, plattelandsappartementen, boerderijkamers en trekkershutten ten behoeve van permanente bewoning en/of zorgvoorzieningen.
- f. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 vrijwaringszone - radar

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding '11.1' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een radarverstoringgebied.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan 45 m.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van het radarverstoringgebied.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 45,00 m;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 15,00 m;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting maximaal 10 m² per plaatselijke verhoging zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak zal bedragen;
 3. de vergroting leidt tot een bouwhoogte van maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

12.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de brandveiligheid;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de woonsituatie;
- g. stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen.

Artikel 13 Overige regels

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform bijlage 2 Parkeernormen gemeente Hof van Twente, op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

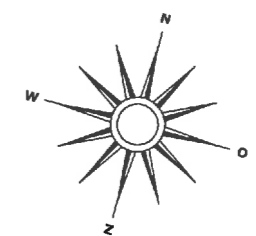
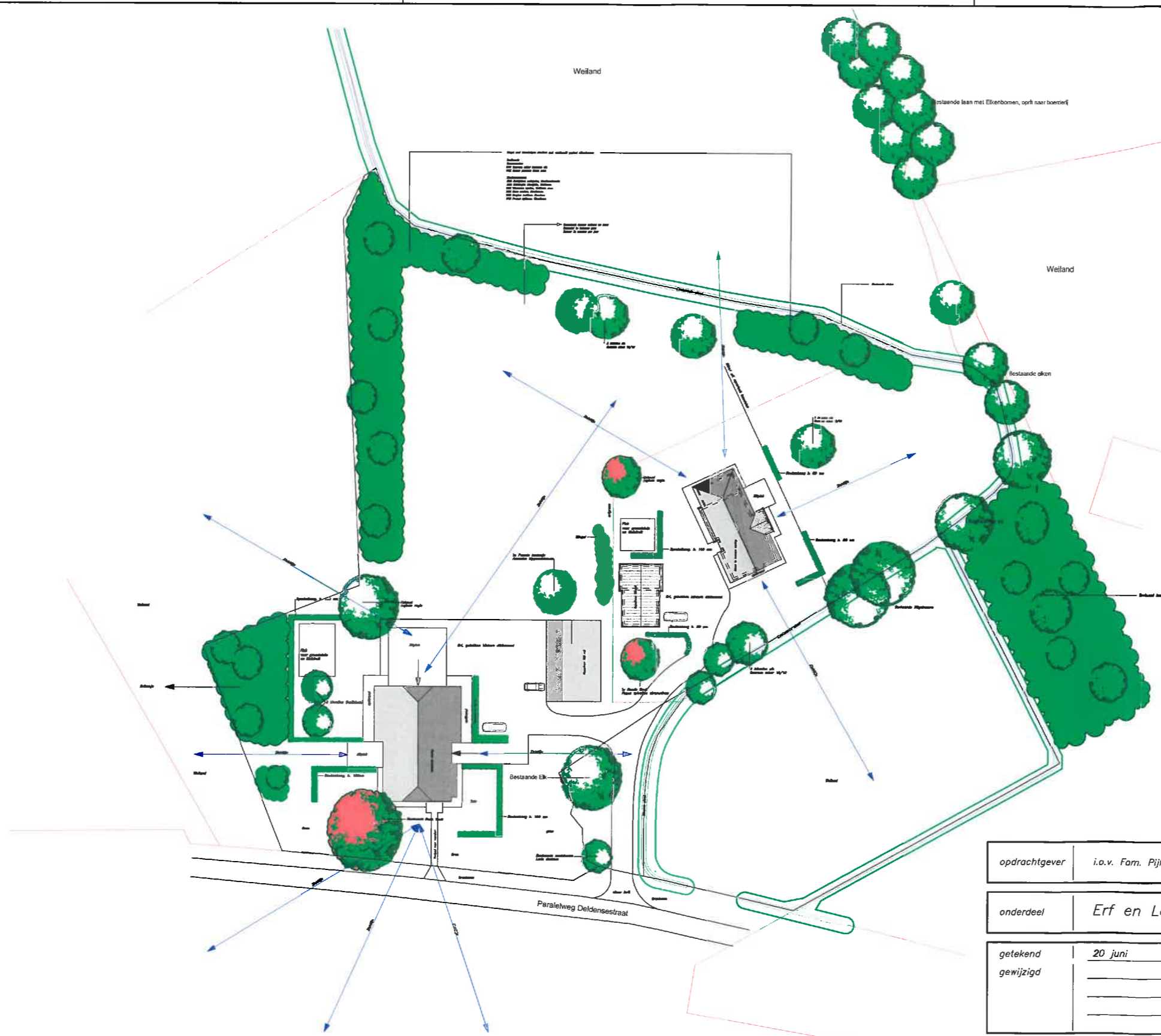
14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente, herziening Deldensestraat 111 te Goor'.

BIJLAGE 1



opdrachtgever i.o.v. Fam. Pijfers, Deldensestraat 111, 7471 KV Goor

onderdeel Erf en Landschapsplan

getekend 20 juni 2014 c.w.
 gewijzigd _____

schaal 1:100
 formaat A1-

getekend C. Wiggers
 tek.nr. 13-22-03

Bouwbedrijf Homan Veldegge 6, 7468 DJ ENTER
 Tel. 0547-381035, Fax 0547-381460

**Bijlage 4 bij exploitatieovereenkomst Deelname rood
voor roodregeling
Deldensestraat 111 te Goor**

**Overeenkomst inzake Re-animatie & transformatieplan
Deldensestraat 111 te Goor**

De ondergetekenden:

1. de heer L.B. Pijfers, geboren 15 juli 1962 en mevrouw W.I. Pijfers- Gereards Thesingh geboren 1 december 1965, beide wonende aan de Deldensestraat 111, te Goor; hierna te noemen: **verzoeker**;

en

2. De gemeente Hof van Twente, gevestigd aan De Höfte 7, 7471 DK Goor, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet door haar burgemeester, mevrouw drs. H.A.M. Nauta- van Moorsel MPM, hierna te noemen: **gemeente**.

In aanmerking nemende:

Dat de verzoeker bij de gemeente een plan heeft ingediend voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Hof van Twente voor het realiseren van een coompensatiewoning na sloop van 1714 m2 aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing bij het perceel Deldensestraat 111 te Goor, kadastraal bekend Goor, sectie A, nummer 3214;

Dat de gemeente uit eerste onderzoek niets is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;

Dat het gemeentelijke beleid, het Streekplan en het Reconstructieplan Twente-Salland van de provincie Overijssel mede gericht zijn op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij de landschappelijke inpassing een belangrijke rol speelt;

Dat de gemeente in principe bereid is zich in te spannen ten behoeve van de voorgenoemde ontheffing van het bestemmingsplan mits er naast de daartoe vereiste planologische procedures overeenstemming wordt bereikt over hetgeen is vastgelegd in de onderhavige overeenkomst;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- I. De verzoeker verplicht zich:
 - a. Ervoor zorg te dragen dat op het perceel plaatselijk bekend Deldensestraat 111 te Goor, kadastraal bekend Goor, Sectie A, nummer 3214 binnen 18 maanden na datum van onherroepelijke omgevingsvergunning tot sloop van de opstallen en de saneringswerken, zoals genoemd in artikel 5.4. van de exploitatievergunning deelname rood-voor-rood-regeling Deldensestraat 111 te Goor', de hierna genoemde beplanting, conform bijgevoegde bijlage A "Re-animatie & transformatieplan Deldensestraat 111 d.d. 22 juni 2014 en gewijzigd op 1 september 2014" wordt aangebracht;

Paraaf
H.A.M. Nauta- van Moorsel

Paraaf
L.B.Pijfers

Paraaf
W.I. Pijfers- Gereards Thesingh

Aan te brengen beplanting:

- Circa 110 meter beukenhaag in verschillende hoogten;
- 6 solitaire eiken eventueel in groepen (plantmaat 10/12);
- Singel 1000 m2 bestaande uit inlandse eik, ruwe berk, kardinaalsmuts, meidoorn, gelderse roos, hondsroos, hazelaar en sleedorn;;
- 1 solitaire walnootboom;
- 1 solitaire rode beuk
- 1 kastanjeboom
- Een sprokkelhaag 15 meter;

- b. De beplanting op een afstand van tenminste één meter met een vrijstaande afrastering tegen vaat- en tredschade veilig te stellen;
- c. Niet aangeslagen beplanting binnen 1 jaar na aanplant te vervangen en in stand te houden gedurende minimaal 10 jaar;
- d. Ervoor zorg te dragen dat op het perceel plaatselijk bekend Deldensestraat 111, kadastraal bekend Goor, Sectie A, nummers 3214, de bestaande streekeigen beplanting, conform bijgevoegde bijlage A "Re-animatie & transformatieplan Deldensestraat 111 d.d. 22 juni 2014 en gewijzigd op 1 september 2014" blijft behouden;
- e. Om ingeval van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht of andere wijze van vervreemding, ervoor zorg te dragen dat de nieuwe eigenaar, c.q. gebruiker, de bepalingen vastgelegd in deze overeenkomst zal nakomen als zijnde zijn eigen verplichtingen, waaronder begrepen de verplichting om de bepalingen van deze overeenkomst op te nemen in een overeenkomst met zijn rechtsopvolger(s);
- f. Om in geval van nalatigheid in de nakoming van de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen, aan de gemeente een boete, groot € 25.000,-- (zegge vijftiengduizend euro) te voldoen. De boete dient op eerste aanzegging van het gemeentebestuur, zonder ingebrekestelling vooraf, te worden voldaan.

II. De gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich om medewerking aan de plannen te verlenen middels het starten van de procedure tot wijzigen van het bestemmingsplan. De kosten van de procedure komen voor rekening van verzoeker.

III. Bijlage

De volgende bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

A "Re-animatie & transformatieplan Deldensestraat 111 d.d. 22 juni 2014 en gewijzigd op 1 september 2014"

Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Goor

d.d. 28 oktober 2014

Gemeente
drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM

Verzoeker
de heer L.B. Pijfers

mevrouw W.I. Pijfers- Geraerds Thesingh

BIJLAGE 2

stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk		STEDELIJKE ZONE			opmerkingen
			centrum	schil/overloop- gebied centrum	rest bebouwde kom	
hoofdfunctie	functie	eenheid	norm	norm	norm	
WONEN	woning duur	woning	1,75	1,75	2,1	
	woning midden	woning	1,4	1,7	1,85	
	woning goedkoop	woning	1,25	1,4	1,55	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	0,45	0,45	0,45	
	kamer verhuur	kamer	0,4	0,4	0,4	
WINKELN	binnensteden/hoofdwinkelgebieden	100 m2 bvo	nvt	nvt	nvt	
	stadsdeelcentra	100 m2 bvo	nvt	nvt	nvt	
	wijk-, buurt- en dorpscentra	100 m2 bvo	3,75	3,75	3,75	
	grootschalige detailhandel	100 m2 bvo	nvt	7,5	7,5	
	showroom (auto's, boten etc.)	100 m2 bvo	1,1	1,3	1,7	
	(week)markt	1 m' marktkraam	0,23	0,23	0,23	
	bouwmart / tuincentrum / kringloopwinkel	100 m2 bvo	nvt	2,45	2,45	
	WERKEN	(commerciële) dienstverlening (kantoren met kantoren zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	2,4	3,1	3,3
arbeidsexpensieve / bezoekersexpensieve bedrijven		100 m2 bvo	1,6	1,8	2,1	
arbeidsintensieve / bezoekersexpensieve bedrijven		100 m2 bvo	0,55	0,65	0,85	
bedrijfsverzamelgebouw		100 m2 bvo	1,45	1,95	2,65	
		100 m2 bvo	1,25	1,25	1,25	
LEISURE	café / bar / discotheek/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	7,0	
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	11,0	15,0	
	museum	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	
	bibliotheek	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	
	bioscoop / theater / schouwburg	zitplaats	0,25	0,25	0,35	
	jachthaven	ligplaats	0,6	0,6	0,6	
	Gymlokaal	100 m2 bvo	1,95	2,3	2,75	
	sportshal (binnen)	100 m2 bvo	1,95	2,3	2,75	
	sportveld (buiten)	ha. netto terrein	20,0	20,0	20,0	
	dansstudio / sportschool	100 m2 bvo	3,5	3,5	4,5	
	squashbanen	baan	1,5	1,5	1,5	
	tennisbanen	baan	2,5	2,5	2,5	
	golffbaan	hole	nvt	nvt	7,0	
	bowlingbaan / biljartzaal	baan/tafel	2,0	2,0	2,0	
	evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	100 m2 bvo	5,5	6,5	8,5	
	zwembad	100 m² opp. bassin	9,0	10,0	11,0	
	themapark / pretpark	ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	
	overdekte speeltuin/hal	100 m2 bvo	7,5	7,5	7,5	
	manege	box	nvt	nvt	0,4	
	sexclub	100 m2 bvo	5,0	5,0	5,0	
sociaal cultureel centrum / wijkgebouw	100 m2 bvo	3,0	3,0	3,0		
GEZONHEIDSZORG	ziekenhuis	bed	1,6	1,6	1,6	
	verpleeg- verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	
	apotheek	100 m2 bvo	2,2	2,2	2,2	
	arts / maatschap / therapeut / consultatiebureau	behandelkamer	1,75	1,75	1,75	
ONDERWIJS	beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	collegezaal	20,0	20,0	20,0	
	beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, WO, HBO)	leslokaal	6,0	6,0	6,0	
	voorbereidend dagonderwijs (Vwo, Havo, Vmbo)	leslokaal	1,0	1,0	1,0	
	avondonderwijs	student	1,0	1,0	1,0	
	basisonderwijs (*)	leslokaal	1,0	1,0	1,0	exclusief Kiss & Ride
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (*)	arbeidsplaats	0,7	0,7	0,7	exclusief Kiss & Ride
OVERIGEN	hotel	kamer	1,0	1,0	1,0	
	volkstuin	perceel	0,3	0,3	0,3	
	binnensteden/hoofdwinkelgebieden	100 m2 bvo	0,15	0,15	0,15	
	begraafplaats/crematorium	gelijktijdige begrafenis/crematie	22,5	22,5	22,5	