Gemeente Delft

Behandeld door

Retouradres :

Aan de leden van de Raad

VERZONDEN 30 NOV. 2011

Datum
15-11-2011
Ons kenmerk
1190972
Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage

Onderwerp
Toezenden voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2012

Geachte leden van de Raad,

Ter informatie zenden wij u het voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2012.

Deze aanbiedingsbrief is bedoeld als beknopte leeswijzer en beschrijft de beginspraakprocedure met betrekking tot dit bestemmingsplan en de belangrijkste punten van aandacht.

**Beginspraak: stadslab I /tm III**
Het gemeentebestuur streeft continu naar een goede samenwerking tussen gemeente en samenleving. Om dit te bewerkstelligen is eind 2010 de motie beginspraak aangenomen. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is bewoners en ondernemers vroegtijdig te betrekken bij ontwikkelingen in de stad. Het bestemmingsplan Binnenstad 2012 is aangewezen als pilot.
Voor de totstandkoming van dit voorontwerp bestemmingsplan Binnenstad 2012 zijn drie zogenaamde stadslabs georganiseerd. Hierbij is getracht de bewoners en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. De drie stadslabs hebben geleid tot concrete voorstellen en aanpassingen die terug te zien zijn in het voorontwerp bestemmingsplan. Een greep uit de overgenomen voorstellen:

- Visie gebruik binnenstad in de vorm van sfeergebieden.
- Zorgvuldige afweging planregels bij de sfeergebieden.
- Totstandkoming alternatief functielimiteringssysteem.
- Omschrijving kansenlocaties in de toelichting.
- Mogelijk maken van fietsenstallingen in centrumgerelateerde bestemmingen.
- Zorgvuldige afweging planregels bij beschermd stadsgezicht.

Tijdens de stadslabs is er ook gesproken over onderwerpen die niet in het bestemmingsplan geregeld worden, bijvoorbeeld het aanstellen van een lid openbare ruimte in de welstandscommissie. Er is toegezegd om dergelijke onderwerpen buiten het bestemmingsplantraject verder vorm te geven.

**Toelichting**
De binnenstad van Delft is een uniek gebied waarin historie, een dynamisch centrum en wonen zorgen voor een bijzonder woon- en leefmilieu. Deze combinatie

D2 1a

bepaalt het karakter van het gebied. Een bestemmingsplan voor dit gebied is een instrument om deze mix van dynamiek, historie en wonen in stand te houden.
Het huidige bestemmingsplan dateert uit 2002 en dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2013 geactualiseerd te zijn.

*Visie*
In de huidige tijd waar er landelijk een structurele daling van aantal winkelpassanten aantoonbaar is, er sprake is van een economische crisis en internetverkoop aan een opmars bezig is, is het constateren van de kwaliteit van de Delftse binnenstad niet voldoende. De gemeente zal een verdere visie moeten ontwikkelen op die binnenstad, voortbordurend op de in dit bestemmingsplan genoemde sfeergebieden. Met deze sfeergebieden wordt weergegeven waar welke functie de boventoon voert. Met de keuze van de sfeergebieden en hun kleuring wordt een ruimtelijk kader geschetst voor het unieke historisch centrum van Delft.

Het bestemmingsplan legt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de binnenstad vast. Het spreekt zich daarmee in grote lijn uit over de mogelijkheden. Het is echter niet het instrument waarmee visies op branchering van detailhandel, werving, regionale positionering, bereikbaarheidsconcepten en leefstijlen ten behoeve van woonmilieus opgesteld worden. Met een bestemmingsplan werf je geen (regionale) bezoekers of investeerders. Om daar in te voorzien zal een verdere visie met investeringsagenda ontwikkeld worden apart van het bestemmingsplan. Een eerste aanzet daartoe kunt u verwachten bij de Kadernota 2012. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen per 1 juli 2013 actueel moeten zijn. Dit bestemmingsplan is daarom aangegrepen om de sfeergebieden, als basis voor de verdere visie, alvast te verankeren.

*Sfeergebieden*
Als basis voor een visie op (het gebruik van) de binnenstad zijn sfeergebieden benoemd. Hiermee krijgen de diverse functies in de binnenstad de nodige ruimte en bewegingsvrijheid. Bij dit uitgangspunt hoort geen regeling die tot op perceelsniveau vastlegt welke functie waar is toegestaan.
Er is gekeken welke gebieden op basis van functies als een samenhangend geheel gezien kunnen worden. Er zijn 7 sfeergebieden onderscheiden:
- Filiaal winkelgebied
- Bijzonder winkelgebied
- Pleinen
- Creating History
- Aanloopgebieden
- Wonen
- Centrum rand

In de sfeergebieden zorgt de aanwezige functiemix voor een eigen sfeerbeeld van het gebied. Per sfeergebied is ook afgewogen welke functies uitsluitend op de verdiepingen dan wel op de begane grond zijn toegestaan. Tegelijkertijd worden functies die niet bij een sfeergebied passen uitgesloten.

Ten opzichte van het vigerende plan zijn de grootste veranderingen:
- Noordelijk en zuidelijk winkelgebied apart gekwalificeerd.
- Markt is niet langer aangemerkt als kernwinkelgebied, maar wordt gezien als plek waar horeca en cultuur zich verder kunnen concentreren.

*Conserveren vs.globaal bestemmen*
Als voornaamste uitgangspunt is het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard. Dat wil zeggen dat er in structurele zin geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.
De vigerende regeling is niet letterlijk overgenomen omdat met de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening dat niet mogelijk is, maar mede ook vanwege de wens om

globaler te bestemmen. Door een meer globale bestemmingsregeling kan de regeldruk voor bewoners en bedrijven afnemen.

*Vervangen functielimiteringssysteem*
In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor een alternatief voor het functielimiteringssysteem. Hiermee wordt meer flexibiliteit geboden, wat recht doet aan de aard van het gebied en wat bovendien leidt tot een afname aan regeldruk voor zowel de gebruikers als voor de gemeente. Er wordt niet meer op blokniveau vastgelegd welke functie is toegestaan. In plaats daarvan worden de functies op het schaalniveau van de sfeergebieden gereguleerd. Per deelgebied worden de toegestane functies afgebakend. En doordat de uiteenlopende gebieden zich op deze manier onderling blijven onderscheiden, behouden de deelgebieden hun karakter, versterken ze daarmee de binnenstad als geheel en blijft de ruimtelijke structuur behouden. De voorgestelde regeling met maximaal 2 en 3 aaneengesloten niet detailhandelvestigingen is na de stadslabs verder genuanceerd om het winkelkarakter in het bijzondere winkelgebied en de aanloopgebieden beter te beschermen.

*Kansenlocaties*
Het vigerende plan kent ruim 40 transformatielocaties. Dit zijn locaties die destijds kansrijk voor transformatie werden gezien. Voor 23 van die locaties voorzag het bestemmingsplan in een planologische regeling, een wijzigingsbevoegdheid. De overige waren direct mogelijk binnen de bestemming. In de periode sinds 2002 is een kleine 10 van deze locaties herontwikkeld, waarbij de regeling in het vigerende bestemmingsplan echter niet altijd bruikbaar was.

In het bestemmingsplan spreekt de gemeente daarom wel een visie uit op de belangrijkste locaties die kansrijk zijn voor (her)ontwikkeling, maar legt hiervoor geen juridische mogelijkheden tot (her)ontwikkeling vast. Deze zogenoemde kansenlocaties komen overigens deels overeen met de voormalige transformatielocaties.
Zoals aangegeven heeft de gemeente wel een beeld aan welke ontwikkelrichting gedacht kan worden voor de belangrijkste kansenlocaties. Als onderdeel van de visie op de binnenstad worden deze in het bestemmingsplan beschreven, zonder daarbij limitatief te willen zijn.

*Vereenvoudiging bouwregels & beschermd stadsgezicht*
Waar het bestemmingsplan op functioneel niveau juist meer vrijheid biedt wordt de bestaande bebouwingskarakteristiek gedetailleerd vastgelegd. Het meest bepalend hierin zijn de straten, stegen en grachten en daaraan grenzend de positie van de hoofdgebouwen. Al deze elementen worden daarom conform de feitelijke situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan.
Op het niveau van de private percelen wordt daarentegen een grotere mate van flexibiliteit toegestaan die aansluit op de in 2010 nieuw ingevoerde regeling voor vergunningvrij bouwen. Deze landelijke regeling zal vanaf 2012 grotendeels ook voor beschermde stadsgezichten gaan gelden. Het is daarna niet meer mogelijk om hierover in dit bestemmingsplan striktere regelgeving vast te leggen.

*Beschermde stadsgezichten*
Het nieuwe bestemmingsplan dient voldoende beschermend te zijn voor de status van beschermd stadsgezicht. Om die reden worden naast de consolidatie van de stedenbouwkundige situatie zoals hierboven beschreven, aanvullende regelingen opgenomen ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden op zich.

Datum
15-11-2011

Samenvattend wordt het beschermd stadsgezicht als volgt beschermd door dit bestemmingsplan in samenhang met andere publiekrechtelijke instrumenten:

| **Gebied/object** | **Maatregel** |
|---|---|
| Gehele beschermd stadsgezicht | *Wettelijk:*<br>- omgevingsvergunning verplicht voor slopen van bouwwerken;<br>- vergunningvrij bouwen zeer beperkt.<br><br>*Bestemmingsplan:*<br>- gedetailleerd vastgelegde stedenbouwkundige structuur (straten, stegen, grachten, groenstructuren, situering hoofdgebouwen, goothoogte, kapvormen). |
| Cultuurhistorisch waardevolle panden | *Bestemmingsplan:*<br>- gedetailleerde bouwregeling (bouwvlak, goothoogte, kapvorm).<br>- omgevingsvergunning met cultuurhistorische toets (binnenplanse afwijking) verplicht voor vergroting en/of verandering zichtbaar vanaf openbaar gebied en betrekking hebbend op aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel en veranderingen van de hoofdvorm van de kap. |
| Cultuurhistorisch waardevol groen | *Bestemmingsplan:*<br>- groenbestemming.<br>- omgevingsvergunning met cultuurhistorische toets (aanleggen) verplicht voor uitvoeren van werken. |
| Gemeentelijke en rijksmonumenten | *Wettelijk/gemeentelijke verordening:*<br>- omgevingsvergunning voor monumenten nodig voor slopen, verstoren, wijzigen van het monument.<br>- vergunningvrij bouwen zeer beperkt.<br><br>*Bestemmingsplan:*<br>- gedetailleerde bouwregeling (bouwvlak, goothoogte, kapvorm). |

Het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad 2012 is ter inzage gelegd. De reacties en de beantwoording daarop worden aan u toegestuurd bij het ontwerpbestemmingsplan.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,

, burgemeester.
mr. drs. G.A.A. Verkerk

, secretaris.
drs. T.W. Andriessen l.s.

# Delft

## Binnenstad 2012

bestemmingsplan

Gemeente Delft

# Delft

## Binnenstad 2012

bestemmingsplan

**identificatie**

Identificatiecode:

NL.IMRO.0503.BP0014-0001

projectnummer:

050300.16110.00

opdrachtleider:

mr. drs. J.L. Damen

**planstatus**

| datum: | status: |
| --- | --- |
| 21-09-2011 | concept |
| 15-11-2011 | voorontwerp |
| | ontwerp |
| | vastgesteld |

R.008/04

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: BNSP

**RBOI - Rotterdam bv**
Delftseplein 27b
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 201 85 55
E-mail: info@rboi.nl

© RBOI-Rotterdam bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan door de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Rotterdam bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| Toelichting | | 7 |
| **Hoofdstuk 1** | **Inleiding** | **9** |
| 1.1 | Aanleiding en doel planvorming | 9 |
| 1.2 | Begrenzing plangebied | 9 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 9 |
| 1.4 | Opbouw plan | 10 |
| **Hoofdstuk 2** | **Gebiedsvisie** | **11** |
| 2.1 | Algemeen | 11 |
| 2.2 | Visie op de binnenstad | 12 |
| 2.3 | Stedenbouw en cultuurhistorie | 18 |
| 2.4 | Conclusie | 19 |
| **Hoofdstuk 3** | **Juridische planbeschrijving** | **21** |
| 3.1 | Verantwoording planvorm | 21 |
| 3.2 | Toetsing en vergunningvrij bouwen | 21 |
| 3.3 | Cultuurhistorie en omgevingsvergunningvrije activiteiten | 22 |
| 3.4 | Systematiek bestemmingen | 23 |
| **Hoofdstuk 4** | **Ruimtelijke opzet** | **31** |
| 4.1 | Bestaande situatie | 31 |
| 4.2 | Beleid en onderzoek | 31 |
| 4.3 | Gewenste ontwikkelingen | 34 |
| 4.4 | Conclusie | 35 |
| **Hoofdstuk 5** | **Functies** | **37** |
| 5.1 | Wonen | 37 |
| 5.2 | Maatschappelijke voorzieningen | 38 |
| 5.3 | Bedrijven en kantoren | 39 |
| 5.4 | Horeca en detailhandel | 42 |
| 5.5 | Openbare ruimte | 44 |
| 5.6 | Recreatie | 45 |
| **Hoofdstuk 6** | **Milieu** | **47** |
| 6.1 | Water | 47 |
| 6.2 | Ecologie | 50 |
| 6.3 | Bodem | 56 |
| 6.4 | Milieuzonering bedrijven | 56 |
| 6.5 | Milieuzonering horeca | 57 |
| 6.6 | Weg- en spoorweglawaai | 59 |
| 6.7 | Industrielawaai | 60 |
| 6.8 | Luchtkwaliteit | 61 |

| | | |
|---|---|---|
| 6.9 | Externe veiligheid | 62 |
| **Hoofdstuk 7** | **Infrastructuur** | **66** |
| 7.1 | Bovengronds (verkeer en vervoer) | 67 |
| 7.2 | Ondergronds (kabels en leidingen) | 72 |
| **Hoofdstuk 8** | **Cultuurhistorie** | **73** |
| 8.1 | Archeologie | 73 |
| 8.2 | Cultuurhistorie | 76 |
| **Hoofdstuk 9** | **Handhaving** | **81** |
| **Hoofdstuk 10** | **Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid** | **83** |
| 10.1 | Inspraak en overleg | 83 |
| 10.2 | Financiële uitvoerbaarheid | 83 |
| **Bijlagen** | | **87** |
| Bijlage 1 | Bedrijveninventarisatie | |
| Bijlage 2 | Horeca-inventarisatie | |
| Bijlage 3 | Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten | |
| Bijlage 4 | Cultuurhistorische waarden | |

Regels 97

| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleidende regels** | **99** |
| Artikel 1 | Begrippen | 99 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 105 |
| **Hoofdstuk 2** | **Bestemmingsregels** | **107** |
| Artikel 3 | Bedrijf | 107 |
| Artikel 4 | Centrum - Aanloopgebied | 109 |
| Artikel 5 | Centrum - Bijzonder winkelgebied | 113 |
| Artikel 6 | Centrum - Filiaalwinkelgebied | 117 |
| Artikel 7 | Centrum - Pleinen | 120 |
| Artikel 8 | Gemengd - Centrumrand | 123 |
| Artikel 9 | Gemengd - Creating History | 126 |
| Artikel 10 | Groen | 130 |
| Artikel 11 | Kantoor | 131 |
| Artikel 12 | Maatschappelijk | 132 |
| Artikel 13 | Tuin | 134 |
| Artikel 14 | Verkeer | 135 |
| Artikel 15 | Verkeer - Verblijfsgebied | 136 |
| Artikel 16 | Water | 138 |
| Artikel 17 | Wonen | 139 |
| Artikel 18 | Leiding - Riool | 142 |
| Artikel 19 | Leiding - Water | 144 |

| | | |
|---|---|---|
| Artikel 20 | Waarde - Archeologie | 146 |
| Artikel 21 | Waarde - Cultuurhistorie | 149 |
| Artikel 22 | Waterstaat - Waterkering | 151 |
| **Hoofdstuk 3** | **Algemene regels** | **153** |
| Artikel 23 | Antidubbeltelregel | 153 |
| Artikel 24 | Algemene aanduidingsregels | 154 |
| Artikel 25 | Algemene bouwregels | 155 |
| Artikel 26 | Algemene gebruiksregels | 156 |
| Artikel 27 | Algemene afwijkingsregels | 157 |
| Artikel 28 | Algemene wijzigingsregels | 158 |
| **Hoofdstuk 4** | **Overgangs- en slotregels** | **159** |
| Artikel 29 | Overgangsrecht | 159 |
| Artikel 30 | Slotregel | 160 |
| **Bijlagen** | | **161** |
| Bijlage 1 | Lijst van Bedrijfstypen | |
| Bijlage 2 | Staat van Horeca-activiteiten | |
| Bijlage 3 | Lijst van stoepen met cultuurhistorische waarden | |

toelichting

Figuur 1.1 Ligging plangebied

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel planvorming

De binnenstad van Delft is een uniek gebied waarin historie, wonen en de dynamiek van aanwezige centrumfuncties zorgen voor een bijzonder woon- en leefmilieu. Deze combinatie bepaalt het karakter van het gebied. Een bestemmingsplan voor dit gebied is een instrument om deze mix van dynamiek, historie en wonen in stand te houden en op passende wijze op elkaar af te stemmen.

Het huidige bestemmingsplan dateert uit 2002 en dient op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2013 geactualiseerd te zijn.

Met het oog op de zeer gedetailleerde regeling uit het vigerende bestemmingsplan voor zowel bouwen als gebruik, is daarbij als doel gesteld om met dit bestemmingsplan in meer flexibiliteit en globaliteit te voorzien, zodat beperkte autonome ontwikkelingen (zoals erfbebouwing, passende functieveranderingen) die behoren bij de dynamiek van de binnenstad mogelijk zijn. Door een meer globale bestemmingsregeling kan de regeldruk voor bewoners en bedrijven afnemen, net als de uitvoeringskosten voor de gemeente.

Tegelijkertijd dient de bestaande karakteristiek, zowel in stedenbouwkundige, cultuurhistorische als functionele zin, voldoende beschermd te worden door dit bestemmingsplan. Een tweede doelstelling van dit bestemmingsplan is het functioneren als een beschermend bestemmingsplan in de zin van de Monumentenwet 1988 voor de binnen het plangebied aanwezige beschermde stadsgezichten.

## 1.2 Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Hieruit valt af te lezen dat het plangebied aan de westzijde wordt begrenst door de Phoenixstraat en de Westvest. Het Rijn-Schiekanaal zorgt voor de begrenzing langs de zuid-, oost- en noordzijde.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied kent 2 vigerende bestemmingsplannen, te weten:

| **plannaam** | **vastgesteld** |
|---|---|
| Delft Binnenstad | 31-10-2002 |
| Zuidpoort | 31-05-2001 |

Het vigerende plan Delft Binnenstad beslaat het grootste deel van het plangebied. Het gebied ten noorden van de lijn Zuidwal-Asvest-Zuiderstraat valt, met uitzondering van het blok rondom de Kruisstraat-Yperstraat, binnen dit vigerende bestemmingsplan. Het gebied ten zuiden hiervan valt binnen het bestemmingsplan Zuidpoort. Dit laatste bestemmingsplan is

destijds opgesteld als ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor de inmiddels grotendeels voltooide ontwikkeling van dit deel van de binnenstad.

## 1.4 Opbouw plan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de planregels en de verbeelding. De toelichting gaat in hoofdstuk 2 als eerste in op de gebiedsvisie, waarin wordt toegelicht welke bescherming en mogelijkheden gewenst zijn voor de in het plangebied aanwezige functies, structuren en waarden. Hoofdstuk 3 licht vervolgens toe hoe dit in de planregels wordt verankerd.

Hoofdstuk 4 en 5 geven ieder een beschrijving van het plangebied, waarbij hoofdstuk 4 de ruimtelijke opzet beschrijft en hoofdstuk 5 een functionele beschrijving geeft.

Hoofdstuk 6, 7 en 8 gaan achtereenvolgens in op de sectorale aspecten milieu, infrastructuur en cultuurhistorie.

Hoofdstuk 9 kent een toelichting op de taak van de gemeente om de regeling uit dit bestemmingsplan te handhaven.

Tot slot wordt in hoofdstuk 10 aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het plan, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de financiële uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Onder de laatste noemer wordt beschreven hoe inwoners, belangenorganisaties, overheidsinstanties en andere belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

# Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

## 2.1 Algemeen

De binnenstad van Delft is het unique sellingpoint van de stad, waarin historie, wonen en de dynamiek van aanwezige centrumfuncties zorgen voor een bijzonder woon- en leefmilieu. Deze combinatie bepaalt het karakter van het gebied. Voor deze unieke binnenstad is dit bestemmingsplan opgesteld.

In de huidige tijd waar er landelijk een structurele daling van het aantal winkelpassanten aantoonbaar is, er sprake is van een economische crisis en internetverkoop aan een opmars bezig is, is het constateren van de kwaliteit van de Delftse binnenstad niet voldoende. De gemeente zal een verdere visie moeten ontwikkelen op die binnenstad, voortbordurend op de in dit bestemmingsplan benoemde sfeergebieden. Met deze sfeergebieden wordt weergegeven waar welke functie de boventoon voert. Met de keuze van de sfeergebieden en hun kleuring wordt een ruimtelijk kader geschetst voor het unieke historisch centrum van Delft.

Het bestemmingsplan legt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de binnenstad vast. Het spreekt zich daarmee in grote lijn uit over de mogelijkheden. Het is echter niet het instrument waarmee visies op branchering van detailhandel, werving, regionale positionering, bereikbaarheidsconcepten en leefstijlen ten behoeve van woonmilieus opgesteld worden. Met een bestemmingsplan werf je geen (regionale) bezoekers of investeerders. Om daar in te voorzien zal een verdere visie met investeringsagenda ontwikkeld worden apart van het bestemmingsplan.

Omdat het plangebied grotendeels beschermd stadsgezicht is, dient het bestemmingsplan ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur en de bebouwing voldoende bescherming te bieden. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad is zeer gedetailleerd van aard, waarmee zeer veel eigenschappen van de binnenstad worden vastgelegd. Op bouwkundig vlak zijn, naast minimum en maximum bouwhoogten, onder andere het minimum en maximumaantal bouwlagen en ook de minimum en maximum gevelbreedte van gebouwen vastgelegd. Ook op functioneel gebied kent het bestemmingsplan een zeer strikte regeling, waarbij de uiteenlopende vormen van gebruik zeer specifiek zijn vastgelegd.
Het plan biedt hiermee een grote mate van rechtszekerheid, maar leidt tevens tot een grote regeldruk voor gebruikers en voor de gemeentelijke organisatie. Plannen met een beperkte strekking en waar geen bezwaar tegen bestaat, moeten door de zeer strikte regeling regelmatig via extra procedures worden behandeld.

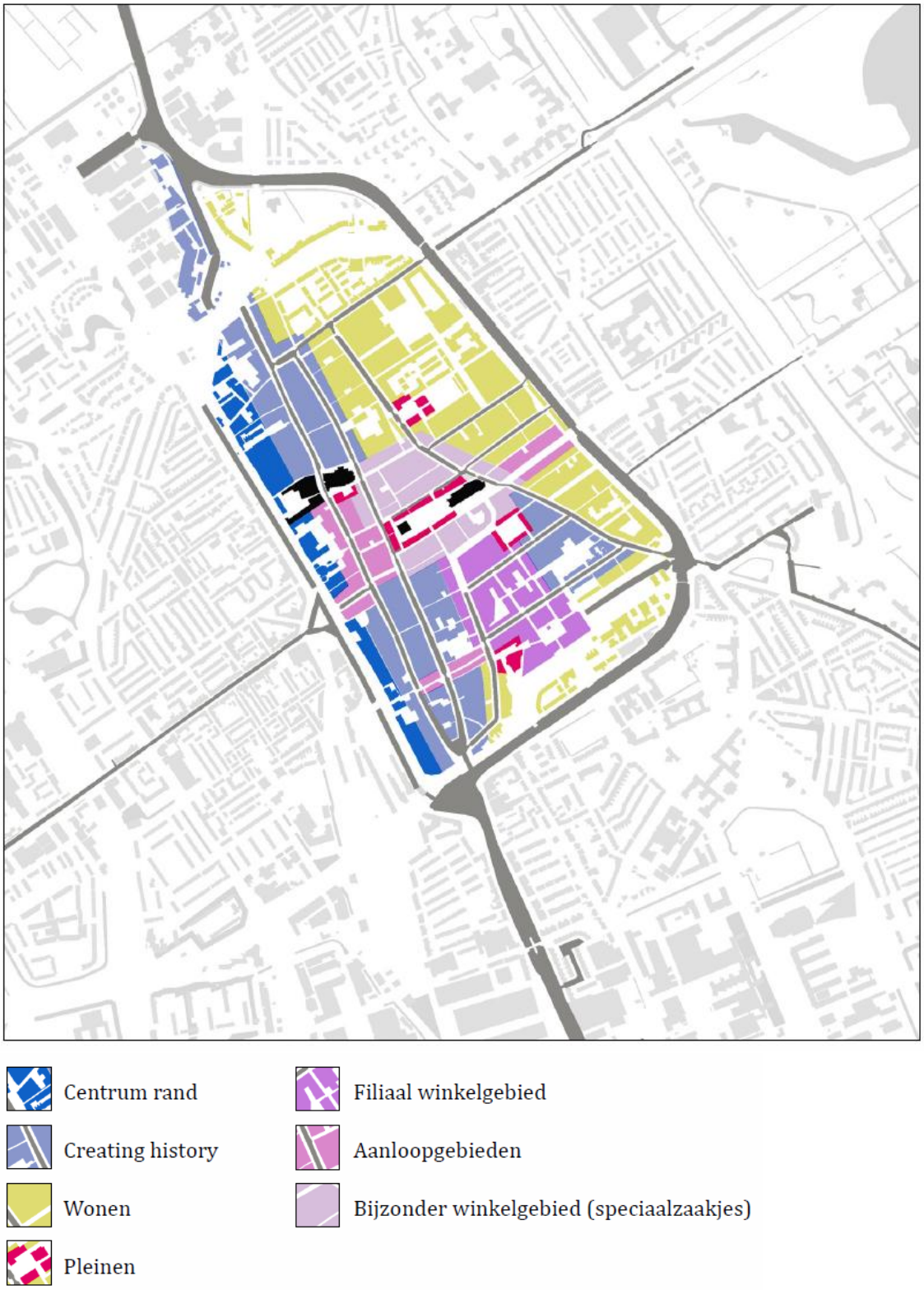
## 2.2 Visie op de binnenstad

### 2.2.1 Sfeergebieden

De gemeente Delft streeft naar een vitale, levendige en leefbare binnenstad. Een binnenstad voor iedereen, de huiskamer voor Delft, de binnenstad voor de regio. Het is de plek waar de kernwaarden van Delft, te weten technologie, innovatie, creativiteit en historie elkaar kunnen ontmoeten. Door ruimte te bieden aan deze ontmoetingen kunnen verbindingen worden gelegd tussen Delft Kennisstad en de toeristische kernwaarden, t.w. Delfts Blauw, Vermeer en Oranje.
Overal in de binnenstad kan gewoond worden, maar er zijn ook gebieden waar andere functies de boventoon voeren, in ieder geval op de begane grond. De benoemde sfeergebieden geven weer waar welke functie leidend is en geeft daarmee een afgewogen visie op het gebruik van de binnenstad.
De indeling in sfeergebieden is gebaseerd op aanwezige functies die als een samenhangend geheel gezien kunnen worden. Daarbij is het ook van belang dat de te onderscheiden sfeergebieden voldoende van elkaar verschillen om er een 'eigen' bestemmingsregeling met bijbehorende functies aan toe te kennen. Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het 'oude' bestemmingsplan zijn het verschillend benaderen van het noordelijk en het zuidelijk winkelgebied en het niet meer primair als winkelgebied benaderen van de Markt. De indeling in sfeergebieden is besproken op en beïnvloed door de door de gemeente georganiseerde Stadslab bijeenkomsten, waarin de gemeente burgers en belangenorganisatie uitgenodigd heeft om met elkaar over de visie op de binnenstad te discussiëren.

Dit bestemmingsplan staat per sfeergebied een toegesneden mix van functies toe. Daarbij is per sfeergebied ook afgewogen welke functies uitsluitend op de verdiepingen dan wel op de begane grond zijn toegestaan, om aansluiting te vinden bij het huidige karakter. Met deze functiemix per sfeergebied wordt bereikt dat de onderscheiden sfeergebieden zichzelf kunnen versterken; daar waar nu kleine, gezellige winkelstraatjes het sfeerbeeld bepalen kan dit worden uitgebreid en daar waar pleinen met horeca beeldbepalend zijn kan dit eveneens worden uitgebreid. Op die manier kunnen functies die passen binnen de diverse sfeergebieden zich verder ontplooien, terwijl over de gehele binnenstad genomen een compleet aanbod behouden blijft van alle bij de binnenstad behorende functies. Tegelijkertijd wordt met deze aanpak een duidelijke focus aangebracht en voorkomen dat de binnenstad één groot gebied wordt waarin alle functies elkaar om ruimte bestrijden. Ook wordt hiermee voorkomen dat functies zich vestigen op locaties waar ze niet passen. In die zin kan er geen sprake zijn van structurele verschuivingen waarbij winkelstraten veranderen in bijvoorbeeld kantoorgebied of waar woongebieden verschuiven naar horecastraten. Met de sfeergebieden en bijbehorende regeling wordt een nieuwe vorm van functieregulering geïntroduceerd die het 'functielimiteringsysteem' (FLS) uit het 'oude' plan vervangt.

Het uiteindelijke overzicht van de te onderscheiden sfeergebieden is weergegeven in figuur 2.1. Zoals uit de figuur valt op te maken zijn er uiteindelijk 7 sfeergebieden onderscheiden, waarvan de aanwezige functiemix voor een eigen sfeerbeeld van het gebied zorgt. De sfeergebieden worden hieronder ieder apart van een korte beschrijving voorzien.




Figuur 2.1 Sfeergebieden binnenstad Delft

*Filiaal winkelgebied*

Het filiaalwinkelgebied rondom de Zuidpoort en de Veste, wordt in deze visie gezien als de meer grootschalige winkelconcentratie van de Delftse binnenstad. In dit kernwinkelgebied wordt door de grote bouwmassa's en het achterwege laten van maximum maten voor winkeloppervlakten, optimale ruimte geboden voor ketens met grote filialen. Ook op de verdiepingen wordt zodoende ruimte geboden voor deze functie. Overigens zijn ook kleinere winkels hier toegestaan, maar door het sfeergebied in dit bestemmingsplan zo compact mogelijk te houden, wordt beoogd dat de winkelketens hier de boventoon zullen voeren. Gezonde concurrentie moet daarbij zorgen voor een kwaliteitsverbetering. Naast winkelruimte, wordt in dit gebied ook ruimte geboden voor andere publieke functies, te weten horeca, publieksgerichte dienstverlening en culturele voorzieningen. De functies op straatniveau blijven zodoende publiekgericht. Het doortrekken van die lijn houdt in dat het wonen in de regel alleen op de verdiepingen toegestaan wordt binnen dit sfeergebied. Het toekomstbeeld voor dit sfeergebied bestaat uit een consumptiegebied waarbij winkels met een aanwezigheidsgraad van 80% de boventoon voeren.

*Bijzonder winkelgebied*

Het noordelijk winkelgebied rondom de Klis, de Choorstraat en de Hippolytusbuurt worden aangemerkt als bijzonder winkelgebied. In tegenstelling tot het filiaal winkelgebied met de grote winkelketens, kenmerkt dit sfeergebied zich door haar speciaalzaken, boetiekjes en galeries. Het funshoppen heeft hier de overhand, her en der afgewisseld met gezellige eetgelegenheden. Dit maakt dat men hier niet uitsluitend komt om te winkelen, maar ook om gezellig rond te lopen. Dit bijzondere en kleinschalige karakter wat typisch is voor dit sfeergebied, wordt beschermd door in beginsel een maximum oppervlaktemaat van 400 m² op te nemen voor winkels en andere publieke functies en daarnaast de publieke functies in beginsel niet op de verdiepingen toe te staan. Het wonen op haar beurt wordt in de regel alleen op de verdiepingen toegestaan. Zodoende worden op straatniveau uitsluitend publieke functies toegestaan om op die manier het gebied levendig te houden. Om te voorkomen dat de winkelfunctie daarbij te sterk naar de achtergrond wordt gedrongen in bepaalde (delen van) straten, wordt de nieuwvestiging van horeca en publieksgerichte dienstverlening aan regels gebonden. Als toekomstbeeld geldt voor dit sfeergebied een gezellige en kleinschalige mix van speciaalzaken, boetiekjes, galeries en hier en daar horeca om een bezoek aan het gebied meer dan waard te maken, waarbij de winkelfunctie de overhand heeft.

*Aanloopgebieden*

De aanloopgebieden betreffen aan de oostzijde van de binnenstad de Nieuwe Langendijk en aan de westzijde van de binnenstad het gebied tussen het Sint Agathaplein en de Binnenwatersloot. Deze gebieden worden als overgangsgebied gezien tussen de binnenstad waar een mix aan functies wordt geboden en de aangrenzende gebieden waar het wonen de overhand krijgt. In deze aanloopgebieden wordt daarom beoogt de verschillende functies geleidelijk in elkaar over te laten lopen, zodat de gebieden een opmaat vormen voor de binnenstad zelf. De verdiepingen zijn in dat licht weggelegd voor de woonfunctie, wat niet wil zeggen dat op de begane grond niet gewoond kan worden. In de bestaande situatie wordt al in zekere mate op de begane grond gewoond, dit wordt specifiek vastgelegd. Door dit specifiek vast te leggen, wordt voorkomen dat de woonfunctie zonder meer verder uitbreidt op de begane grond en zodoende ten koste gaat van de overige functies. Nieuwe woonfuncties op de begane grond zijn slechts mogelijk na toepassen van een afwijkingsbevoegdheid. De overige functies zijn in dit geval detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en horeca. Voor horeca wordt nieuwvestiging in dit gebied aan regels gebonden, om te voorkomen dat deze functie in de overgangsgebieden de overhand krijgt. Voor de winkels en andere publieke functies geldt, evenals in het bijzondere winkelgebied, in beginsel een maximum oppervlakte van 400 m².

In vergelijking met de twee winkelgebieden geldt in dit gebied een striktere functiescheiding, om de verschillende functies zodoende goed naast elkaar te kunnen laten functioneren. Met name voor het westelijke aanloopgebied geldt dat dit gedurende de werkzaamheden aan de spoorzone een aandachtsgebied is en dat er voor een verdere ontplooiing van dit gebied pas daarna kansen zijn weggelegd.

*Pleinen*

Het sfeergebied Pleinen is toegekend aan een selectie van pleinen waar horeca en culturele voorzieningen de boventoon voeren. Het betreft de Markt, de Beestenmarkt, het Vesteplein, het Doelenplein en het Heilige Geest Kerkhof. Ook detailhandel is hier algemeen toegestaan. Voor deze voorziening wordt een verdere concentratie van de functies horeca en cultuur voorzien. Om daarop in te spelen worden deze functies ook op de verdiepingen toegestaan en geldt voor horeca dat dag- en avondhoreca direct zijn toegestaan. Via een afzonderlijke beoordeling kan in deze gebieden ook nachthoreca worden toegestaan. Samen met de al aanwezige horeca en culturele voorzieningen, moet dit leiden tot een verdere concentratie van deze functies en daarmee tot levendige uitgaansgebieden.

*Creating History*

Het gebied Creating History strekt zich uit langs de Oude en Nieuwe Delft. De term History heeft daarbij betrekking op de statige grachtenpanden, terwijl de term Creating van toepassing is op de vele aanwezige creatieve bureaus op het gebied van architectuur, vormgeving en stedenbouw. Gebaseerd op deze aanwezige functies wordt binnen dit gebied naast wonen gericht op kantoren, dienstverlening en bedrijven. De bestaande situatie kent daarbij weinig structuur als het gaat om welke functies op de verdiepingen gehuisvest zijn en welke op de begane grond. De genoemde functies worden daarom geheel vrij toegestaan. Een belangrijke voorwaarde is wel dat in panden waarin nu gewoond wordt, de woonfunctie niet geheel mag verdwijnen. Juist het wonen zorgt in dit gebied namelijk voor een zekere mate van levendigheid, doordat de andere functies overwegend dagfuncties zijn. Op termijn wordt voor dit gebied een link gezien met de historische panden van DSM Gist. Dit is logischerwijs volledig afhankelijk van het vrijkomen van deze locatie en in dit stadium daarom niet meer dan een wensbeeld.

*Centrumrand*

De centrumrand is de meest westelijke zone, aangrenzend aan de spoorzone. Met de nieuwe spoorzone zal, doorlopend in dit gebied, een nieuwe, grootschalige openbare ruimte ontstaan. Deze zal ook binnen dit sfeergebied en met name in de plinten tot functieverschuiving leiden, zo is de verwachting. Welke kansen die biedt is momenteel nog onderwerp van onderzoek, met dit bestemmingsplan wordt daarom aangesloten op de huidige functiestructuur van het gebied. Als eerste bebouwingslijn vanuit de spoorzone vormt dit gebied een stevige stedelijke rand met veelal grote appartementencomplexen en commerciële functies in de plint. Detailhandel wordt daarbij in de regel uitgesloten om concurrentie met de winkelgebieden tegen te gaan. Voor het overige wordt binnen de Centrumrand de bestaande functiemix toegestaan. Ook treft met hier, meer dan in de andere gemengde gebieden, complexen aan die door hun ontwerp of inrichting volledig op één functie gericht zijn. Deze panden worden specifiek voor de betreffende functie bestemd.

*Wonen*

Het woongebied strekt zich langs de westzijde van het plangebied over de gehele lengte uit. Bij uitzondering treft men in dit gebied ook wel andere functies aan, maar het wonen heeft in zeer sterke mate de overhand. Om die reden worden de afwijkende functies strak vastgelegd op hun huidige locaties. Daarbij wordt voorzien in een regeling dat deze locaties omgevormd kunnen worden naar wonen, maar dat woningen niet kunnen wijken voor andere functies.

Per saldo kan het woonkarakter van dit gebied daardoor alleen maar verder versterkt worden. Overigens zijn er wel flexibeler regels voor beroep- of bedrijf-aan-huis, waarbij de bewoners zelf aan huis hun beroep of bedrijf kunnen uitoefenen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een architect met een eigen kantoorruimte, een schilder met een atelier of een therapeut met een behandelkamer. Door het wonen de ruimte te geven en incidenteel andere functies toe te staan, blijft het historisch binnenstedelijk karakter van dit gebied optimaal behouden.

### 2.2.2 Kansenlocaties

Behalve de verschillende sfeergebieden zijn er in de binnenstad ook kansen voor ontwikkeling. Het 'oude' bestemmingsplan Binnenstad uit 2002 kent ruim 40 zogenoemde transformatielocaties. Dit zijn de locaties die destijds als kansrijk voor transformatie werden gezien. Voor 23 van die locaties voorzag het bestemmingsplan in een planologische regeling, een wijzigingsbevoegdheid. De overige waren direct mogelijk binnen de bestemming. In de periode sinds 2002 is een kleine 10 van deze locaties herontwikkeld, waarbij de regeling in het vigerende bestemmingsplan echter niet altijd bruikbaar was. In deze paragraaf spreekt de gemeente daarom wel een visie uit op de belangrijkste locaties die kansrijk zijn voor (her)ontwikkeling, maar legt hiervoor geen juridische mogelijkheden tot (her)ontwikkeling vast. Deze zogenoemde kansenlocaties komen overigens deels overeen met de voormalige transformatielocaties. Het feit dat de mogelijkheden tot (her)ontwikkeling niet in dit nieuwe bestemmingsplan zijn overgenomen, komt mede door tussentijds gewijzigde wetgeving (Wro, 2008). In deze wetgeving werkt het opnemen van wijzigingsbevoegdheden voor ontwikkelingen die nog relatief onzeker zijn minder goed en is het praktischer om de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden als zodanig te bestemmen. Voor de eventuele herontwikkeling of transformatie kan op het moment dat dit aan de orde is een afzonderlijk besluit (met bijbehorende procedure) worden genomen. Zoals aangegeven heeft de gemeente wel een beeld aan welke ontwikkelrichting gedacht kan worden voor de belangrijkste kansenlocaties. Als onderdeel van de visie op de binnenstad worden deze hier beschreven, zonder daarbij limitatief te willen zijn. Overigens zijn veel van de kansenlocaties (en het aanwezige vastgoed) geen eigendom van de gemeente.

*Zuidwal-Asvest*

De Asvest is na aanleg van de Zuidwal als achterkant prominent in beeld. Door een voorkant te creëren zou de situatie aanzienlijk kunnen verbeteren. Een belangrijke wens is een doorgaande voorgevelrooilijn waarin voor zover mogelijk een doorgaande bebouwing wordt opgericht, ondanks dat op dit moment sprake is van verschillend particulier eigendom. De geringe maat tussen de achterkanten van de bestaande bebouwing aan het Achterom zal een hogere bebouwing dan één tot drie, op enkele plekken vier bouwlagen niet toelaten. Ook is het mogelijk panden aan het Achterom te verlengen en aldus een gevelfront aan de Zuidwal en Asvest te creëren. Qua functionele invulling ligt een gemengde bestemming met wonen, werken en een enkele horeca het meest voor de hand. Het gebied is in de sfeergebieden als wonen ingezet maar grenst aan één van de (culturele) pleinen.

*Korte Geer, museumcomplex inclusief entreegebouw*

Het huidige legermuseum zal op termijn verhuizen naar Soesterberg. Daarmee komt het zeer karakteristieke armamentarium vrij voor een nieuwe invulling. De gemeente zal daarbij haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden hebben, maar de gemeente is geen eigenaar. Het is niet ondenkbaar dat het rijk kiest voor verkoop.

Het complex, een rijksmonument, zal in grote lijnen gehandhaafd moeten blijven. Als zuidelijke beëindiging van het sfeergebied 'creating history' is een aan de kernwaarden van Delft gerelateerde invulling wenselijk.

*Winkelgebied In de Veste, Pieterstraat/ Pieterstraat achter Paradijspoort, Achtersack*
De expeditiezijde van winkelgebied In de Veste is een gebied dat kansen biedt voor integrale verbetering. Een upgrading van het in de jaren '70 gebouwde winkelgebied is op zijn plaats. Het is op dit moment niet zinvol om los van planvorming door eigenaren reeds een omschrijving te maken. Wel kan geconstateerd worden dat gevelvernieuwingen, het verkleinen van gaten, toevoegen van programma – zowel commercieel als woningen – en het verbeteren van de openbare ruimte de ingrediënten zijn voor verbetering. In het verlengde kan de andere voormalige 'transformatielocatie' worden genoemd aan de Pieterstraat. Een integrale verbetering ter plaatse van de opslagruimte in de Pieterstraat, waarbij de sociale veiligheid van het bestaande speelterrein een aandachtspunt is.

*Voormalige sigarenfabriek*
De grotendeels leegstaande sigarenfabriek kan getransformeerd worden met behoud van de cultuurhistorische kwaliteiten. Binnen het sfeergebied 'Creating History' zijn verschillende functies en functiemixen denkbaar. Verbetering van de openbare ruimte, met een verbinding naar de voormalige sigarenfabriek, met routes langs de bestaande voorgevel van de school en naar de Molstraat passen in de mogelijkheden. De bereikbaarheid van het complex vanaf de Brabantse Turfmarkt moet nader worden bezien. Privacy van de omgeving is een aandachtspunt. Een complexe opgave is de met herbestemming opkomende parkeerbehoefte.

*Achterterrein postkantoor*
Het voormalig postkantoor aan de Hippolytusbuurt 14 in Delft is al enige tijd in gebruik als Techniek OntmoetingsPunt (TOP). Het TOP is ontstaan om de wisselwerking te bevorderen tussen wetenschap, techniek, creativiteit en gebruikers. Het TOP organiseert hiertoe o.a. debatten, exposities en lezingen. Momenteel is in het TOP een kunstsupermarkt (HYPO) gevestigd met een kleinschalige horecagelegenheid. Achter het gebouw ligt het voormalige sorteercentrum en een onbebouwd erf. Er zou bebouwing kunnen worden toegevoegd. Samen met het voormalige postkantoor is dit een kansrijke locatie voor een (her)ontwikkeling, passend binnen het 'bijzonder winkelgebied'. De voorzijde van het pand aan de Hippolytusbuurt is een Rijksmonument, deze moet zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Eventuele aantasting van de voorzijde is uitsluitend mogelijk in overleg met de Rijksdienst. Aan de Papenstraat kan nieuwe bebouwing gerealiseerd worden, deze kan terugliggen, zoals in de bestaande situatie. Gedacht moet worden aan een bouwhoogte passend bij het profiel van de Papenstraat. Parkeren is een belangrijk aandachtspunt, de Hippolytusbuurt behoort tot het autoluw plus gebied.

*Wateringsevest en Noordeinde, (binnen)terreinen Renaud / Naborg*
De bedrijfsruimten in het tuingebied, het verhard binnenterrein en de oudere bedrijfsgebouwen behoorden in het bestemmingsplan Binnenstad uit 2002 tot één van de grootste 'transformatielocaties' waarvan lang gevonden werd dat het een noordelijke parkeergarage zou kunnen opnemen. Het ligt voor de hand om uit te gaan van ontwikkeling na afronding van het spoorzone project. Het sluiten van de gevelwand aan de Wateringsevest is, samen met ontwikkelingen op het binnenterrein in een beperkte bouwhoogte, één van de mogelijkheden. De mogelijkheden op de binnenterreinen maar ook de mogelijk her te ontwikkelen bestaande historische bebouwing verdienen een zorgvuldig planproces. Het is een kansrijke locatie die door de tijdshorizon van project spoorzone pas later volledig tot zijn recht kan komen. Aandachtspunten zijn de milieucontouren van DSM-Gist (geluid en externe veiligheid – groepsrisico) en, voor een integrale ontwikkeling, de verschillende eigendommen.

*Paardenmarkt-Oostplantsoen, artilleriekazerne*
De voormalige kazerne doet al lange tijd dienst als opslag voor legermuseum. Op korte termijn zal die functie verdwijnen en komt het complex beschikbaar voor herontwikkeling. Daarbij zal de eigenaar het Rijk kiezen voor verkoop. Binnen het gedefinieerde sfeergebied 'Wonen' is het complex als grotere locatie meer gebaat bij de sfeer als bedoeld onder 'Creating History'. Met het handhaven van de gemengde bestemming in de vorm van 'Gemengd – Creating History' zijn er voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling. De bestaande bebouwing met binnenterrein is Rijksmonument.

*Gasthuisplaats*
De Gasthuisplaats blijft een kansrijke locatie voor ontwikkeling. De Gasthuisplaats bevindt zich in het sfeergebied 'Creating History'. De locatie leent zich voor een invulling met 25 tot 50 woningen, waarbij woon-werkcombinaties mogelijk zijn. Ook andere functies kunnen in het plan worden opgenomen, detailhandel en horeca liggen echter niet voor de hand. Daarnaast is het één van de laatste locaties in de binnenstad waar het mogelijk is om een parkeervoorziening van enige omvang te realiseren. Het realiseren van 45 tot 90 parkeerplaatsen 'voor de markt' zou een rol zouden kunnen spelen bij de ontwikkeling van andere gebieden in de binnenstad (Sigarenfabriek, Pieterstraat). In het plan kan een openbaar verblijfsgebied of groene ruimte opgenomen worden, toegankelijk vanaf de omliggende grachten en/of stegen.
De historische binnenstad is perceelsgewijs ontwikkeld. Een nieuwe ontwikkeling dient zich hiertoe te verhouden. Het ligt niet voor de hand om met één gebouw de gehele Gasthuisplaats in te vullen. Langs de grachten en de Gasthuissteeg is aaneengesloten bouwen in een rooilijn gewenst. Daarbij kan aan de Gasthuissteeg de rooilijn zo gepositioneerd worden dat een voor de steeg optimaal profiel ontstaat. Op de Gasthuisplaats zijn geen vastgelegde rooilijnen noodzakelijk.

## 2.3 Stedenbouw en cultuurhistorie

### 2.3.1 Stedenbouwkundige consolidatie

Waar het bestemmingsplan op functioneel niveau juist meer vrijheid wenst te bieden, daar wordt de bestaande bebouwingskarakteristiek gedetailleerd vastgelegd. Het meest bepalend hierin zijn de straten, stegen en grachten en daaraan grenzend de positie van de hoofdgebouwen. Al deze elementen worden daarom conform de feitelijke situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Voor de woningen wordt ook de goothoogte en het al dan niet hebben van een kap als beeldbepalend element aangemerkt, wat om die reden ook in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd.
Op het niveau van de private percelen staat de gemeente daarentegen een grotere mate van flexibiliteit toe die aansluit op de in 2010 nieuw ingevoerde regeling voor vergunningvrij bouwen. Deze landelijke regeling zal vanaf 2012 grotendeels ook voor beschermde stadsgezichten gaan gelden. Deze regeling houdt in dat landelijk voor eenieder dezelfde mogelijkheden bestaan om bepaalde type bouwwerken, zoals erfbebouwing, zonder vergunning te mogen bouwen. Het is in dat licht ook niet mogelijk om hierover in dit bestemmingsplan striktere regelgeving vast te leggen. Op perceelsniveau kan het daarom goed zijn dat er, wanneer het hoofdgebouw buiten beschouwing wordt gelaten, ruimere mogelijkheden ontstaan. Door hun omvang en locatie zijn deze mogelijkheden in veel gevallen echter niet van invloed op het straatbeeld en waar dit het geval is, is dat in geringe mate.

### 2.3.2 Beschermde stadsgezichten

De historische binnenstad van Delft is in 1978 door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht ex artikel 20 van de toen van kracht zijnde Monumentenwet 1961. De contour van het beschermde gebied is door het Rijk vastgesteld en viel in principe samen met de ligging van de middeleeuwse stadsomwalling, met inbegrip van het Kalverbos dat op de plaats van een 16e-eeuws bastion aan de noordzijde van de stad ligt. Het van rijkswege beschermde gebied is in 2011 uitgebreid. Als uitvloeisel van het MSP (Monumenten Selectie Project) zijn in het plangebied twee gebieden uit de periode 1850-1940 geselecteerd, respectievelijk ten noorden en ten zuiden van het beschermde stadsgezicht uit 1978. Het beschermde stadsgezicht Nieuwe Plantage is op 2 februari 2011 aangewezen. De procedure voor aanwijzing van het beschermde stadsgezicht TU-Noord loopt nog. Het nieuwe bestemmingsplan dient voldoende beschermend te zijn voor de status van beschermd stadsgezicht.

Om die reden worden, naast de consolidatie van de stedenbouwkundige situatie zoals hierboven beschreven, aanvullende regelingen opgenomen ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden op zich. Samenvattend wordt het beschermd stadsgezicht als volgt beschermd door dit verwerkt bestemmingsplan in samenhang met andere publiekrechtelijke instrumenten:

| **Gebied/object** | **Maatregel** |
|---|---|
| Gehele beschermd stadsgezicht | *Wettelijk:*<br>- omgevingsvergunning verplicht voor slopen van bouwwerken;<br>- vergunningvrij bouwen zeer beperkt.<br><br>*Bestemmingsplan:*<br>- gedetailleerd vastgelegde stedenbouwkundige structuur (straten, stegen, grachten, groenstructuren, situering hoofdgebouwen, goothoogte, kapvormen). |
| Cultuurhistorisch waardevolle panden | *Bestemmingsplan:*<br>- gedetailleerde bouwregeling (bouwvlak, goothoogte, kapvorm).<br>- omgevingsvergunning met cultuurhistorische toets (binnenplanse afwijking) verplicht voor vergroting en/of verandering zichtbaar vanaf openbaar gebied en betrekking hebbend op aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel en veranderingen van de hoofdvorm van de kap. |
| Cultuurhistorisch waardevol groen | *Bestemmingsplan:*<br>- groenbestemming.<br>- omgevingsvergunning met cultuurhistorische toets (aanleggen) verplicht voor uitvoeren van werken. |
| Gemeentelijke en rijksmonumenten | *Wettelijk/gemeentelijke verordening:*<br>- omgevingsvergunning voor monumenten nodig voor slopen, verstoren, wijzigen van het monument.<br>- vergunningvrij bouwen zeer beperkt.<br><br>*Bestemmingsplan:*<br>- gedetailleerde bouwregeling (bouwvlak, goothoogte, kapvorm). |

## 2.4 Conclusie

De dynamiek die bij de Delftse binnenstad hoort, krijgt met de visie op het plangebied meer bewegingsvrijheid. Daarbij gaat het specifiek om de bewegingsvrijheid van functies. In stedenbouwkundige zin wordt de bestaande structuur en bebouwing juist gedetailleerd vastgelegd, om zodoende de kenmerkende structuur te beschermen en grootschalige (her)ontwikkelingen uit te sluiten.
De functionele bewegingsruimte die dit bestemmingsplan biedt, wordt toegesneden op de bestaande functionele structuur. Deze structuur is uitgewerkt in de uiteenlopende beschreven sfeergebieden. Doordat binnen ieder sfeergebied een eigen toegesneden functiemix wordt toegestaan, kunnen deze gebieden zich ieder voor zich versterken en zodoende ook de binnenstad als geheel versterken.
Gezamenlijk vormen de uiteenlopende sfeergebieden namelijk een compleet aanbod van binnenstedelijke functies met een prettig klimaat voor zowel bewoners, bezoekers als ondernemers. Binnen dit gebied zijn er diverse locaties aan te merken waar om ruimtelijke en functionele redenen een herontwikkeling gewenst is. Deze plannen zijn echter nog niet concreet en daarbij bovendien afhankelijk van onder andere marktontwikkelingen en huidige eigenaren. Voor de gewenste ontwikkelingen op die locaties worden daarom afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld of andere planologische besluiten genomen op het moment dat de ontwikkelingen concreter worden.

# Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

## 3.1 Verantwoording planvorm

Het plan betreft een consoliderend plan, zodoende worden er geen structurele ontwikkelingen toegestaan. Binnen de huidige structuur wordt wel een flexibeler regeling van toegestane functies beoogd. In dat licht is een gedetailleerd eindplan opgesteld dat voor het gehele plangebied in een directe en toegesneden bestemmingslegging voorziet. Het plan kent derhalve geen gebieden waar aan de hand van een uitwerkingsregeling of wijzigingsbevoegdheid nog een structurele ontwikkeling kan plaatsvinden.

In de bestemmingslegging is in hoofdzaak uitgegaan van de zonering zoals opgenomen in figuur 2.1. In de volgende paragraaf wordt toegelicht welke functies binnen welke zone zijn toegestaan, het idee hiervan is geweest dat dit zoveel mogelijk aansluit bij de karakteristiek van het betreffende deelgebied. Beperkte afwijkingen zijn specifiek mogelijk gemaakt binnen de betreffende bestemming, zodat ook altijd de bij het gebied behorende functies worden toegestaan. Wanneer het gaat om systematische afwijkingen, zoals een zijstraat van het winkelgebied die geheel voor het wonen is ingericht of een complex dat specifiek gebouwd is voor één functie, wordt de bestemming hier wel op aangepast.

## 3.2 Toetsing en vergunningvrij bouwen

De Wet algemene bepalingen (Wabo) kent als hoofdregel dat voor het bouwen van enig bouwwerk een omgevingsvergunning benodigd is en dat het verboden is om gronden in strijd met de hiervoor geldende planologische regeling te gebruiken. Het bestemmingsplan is daarbij het instrument dat vastlegt welke functie waar is toegestaan en in welke mate daarvoor bebouwing is toegestaan. Zodoende is voor het bouwen van enig bouwwerk in beginsel toetsing aan het bestemmingsplan nodig. Wanneer het beoogde bouwwerk of gebruik aan dit plan voldoet, wordt de benodigde vergunning afgegeven.

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn echter bepalingen opgenomen voor welk type bouwwerken bovengenoemde bepaling niet opgaat dat voor het bouwen een omgevingsvergunning is benodigd. Daarbij worden twee categorieën aangemerkt:

1. de categorie waarvoor geen omgevingsvergunning benodigd is en waarvoor in het geheel niet aan het bestemmingsplan getoetst hoeft te worden: het betreffende bouwwerk mag dus zonder meer gebouwd worden;
2. de categorie waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, maar waarvoor wel aan het bestemmingsplan getoetst moet worden: het betreffende bouwwerk mag dus gebouwd worden wanneer het binnen het bestemmingsplan past.

Voorbeelden van vergunningvrij bouwen van de eerste categorie zijn erfbebouwing (tot 30 m²), dakkapellen, erfafscheidingen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Deze bouwwerken moeten overigens wel aan bepaalde maatvoeringen en situeringen voldoen, willen

ze als vergunningvrij bouwwerk aangemerkt worden.
Een relevant voorbeeld van vergunningvrij bouwen van de tweede categorie is erfbebouwing, mits lager dan 5 m en passend binnen het bestemmingsplan.
Indien sprake is van vergunningvrij bouwen, vindt er door de gemeente geen toetsing vooraf plaats van het bouwplan aan cultuurhistorische belangen, bestemmingsplan of welstand, simpelweg omdat er geen aanvraag voor hoeft te worden ingediend.

Waar vormen van vergunningvrij bouwen in het verleden uitsluitend nog gericht waren op de functie wonen, zijn met de Wabo en het Bor ook vergunningvrije mogelijkheden ontstaan voor overige functies. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat op de betreffende gronden in ieder geval een hoofdgebouw aanwezig moet zijn en geldt als voorwaarde ook dat het hierbij niet om woonwagens, tijdelijke hoofdgebouwen en recreatiewoningen mag gaan.

Voor overige bouwwerken geldt zoals gezegd dat deze uitsluitend gebouwd kunnen worden wanneer hiervoor op basis van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is afgegeven.

## 3.3 Cultuurhistorie en omgevingsvergunningvrije activiteiten

In de beschermde stadsgezichten geldt dat het vergunningvrij bouwen van de eerste en tweede categorie slechts geldt indien het gaat om (beschreven is de regeling vanaf 1 januari 2012):

- inpandige verandering;
- bouwen aan de achterzijde of op het achtererf, mits niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd;
- bouwen op openbaar toegankelijk gebied.

In andere situaties is voor bouwen een omgevingsvergunning nodig, waarbij getoetst zal worden aan het bestemmingsplan en aan welstand voordat het bouwplan kan worden vergund.
In het beschermd stadsgezicht is tevens een omgevingsvergunning nodig voor het slopen van bouwwerken, waarbij wordt getoetst of sprake is van een vervangend bouwwerk waarvoor vergunning is verleend. Dit vervangend bouwwerk zal (om voor vergunning in aanmerking te kunnen komen) moeten voldoen aan het bestemmingsplan en welstand. Met deze verplichte omgevingsvergunning voor slopen wordt daarmee bereikt dat er sprake is van vervangende nieuwbouw dat past in het beschermde stadsgezicht. Deze omgevingsvergunning voor slopen heeft echter geen functie bij de bescherming van de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk als zodanig.
Voor gebouwen waarvoor op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie geldt, geldt dat het bouwen van aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw of verandering van dakvorm, nokrichting, dakhelling, goothoogte of bouwhoogte van het hoofdgebouw op grond van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Deze dubbelbestemming is toegepast op monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden. Het verbod geldt in samenhang met het hiervoor genoemde vergunningvrij bouwen, en dus niet voor inpandig (ver)bouwen of bouwen op zij- en achtererf (mits niet gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied) of voor bouwen op openbaar toegankelijk gebied. Van dit verbod kan op grond van het bestemmingsplan worden afgeweken door het bevoegd gezag, indien er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde. De toegevoegde waarde van deze dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is de toetsing aan het cultuurhistorische belang.
Voor gebouwen die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument, geldt op grond van de Wabo (en dus buiten het bestemmingsplan om) dat voor nagenoeg elke verandering al een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Vergunningvrij bouwen van erfbebouwing is niet mogelijk, ander vergunningvrij bouwen kan alleen als het betrekking heeft op delen van het

monument zonder monumentale waarde (bijvoorbeeld het veranderen van een ingebouwde keuken zonder monumentale waarde). Om te voorkomen dat bij vergunningplichtige werkzaamheden aan deze monumenten een dubbele cultuurhistorische beoordeling plaatsvindt op basis van de Wabo én op basis van het bestemmingsplan, is in het bestemmingsplan een uitzonderingsregeling opgenomen. De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie die aan deze monumenten is toegekend, heeft zodoende vooral een attenderende functie.

## 3.4 Systematiek bestemmingen

### 3.4.1 Bestemmingsvlak en bouwvlak

Vrijwel elke bestemming bestaat doorgaans uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak geeft aan waar de bij deze functie behorende hoofdgebouwen zijn toegestaan. In dit plan zijn de bouwvlakken strak om de bestaande hoofdgebouwen gelegd, zodat geen grootschalige uitbreidingen kunnen plaatsvinden. Wel zijn er in diverse bestemmingen mogelijkheden om buiten het bouwvlak zogenaamde erfbebouwing op te richten, zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze mogelijkheden zijn in de regels vastgelegd.

### 3.4.2 Inleidende regels

**Begrippen**

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In de begrippen is 'bevoegd gezag' opgenomen (als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht). Als hoofdregel geldt dat het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is, tenzij een ander orgaan op grond van de Wabo als zodanig is aangewezen.

**Wijze van meten**

Het onderhavige artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

### 3.4.3 Bestemmingsregels

**Bedrijf**

De meeste bedrijven vallen binnen de diverse centrumbestemmingen of gemengde bestemmingen, waarmee op termijn ook andere functies worden toegestaan ter plaatse. Een aantal bedrijven is echter specifiek als Bedrijf bestemd, het gaat dan om bedrijven op zelfstandige locaties. Binnen de bestemming Bedrijf worden buiten het bouwvlak geen gebouwen toegestaan.

Bedrijven worden in de regel toegestaan tot en met categorie 2 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Deze categorie is zonder belemmeringen vanuit het milieuspoor mogelijk nabij woningen. Bedrijven die op dit moment uit een hogere categorie afkomstig zijn, worden specifiek toegestaan. Daarbij wordt, naast de algemeen toelaatbare bedrijven, alleen het bestaande type bedrijf specifiek toegestaan.

De bestemming voorziet in een afwijkingsbevoegdheid om bedrijven toe te staan uit 1 categorie hoger dan algemeen toelaatbaar. Dit kan uitsluitend wanneer blijkt dat het betreffende bedrijf vergelijkbaar is met een bedrijf uit categorie 2 door bijvoorbeeld een zeer beperkte omvang of door aanvullende maatregelen om milieuhinder te voorkomen.

Tot slot zijn ook een aantal grotere nutsvoorzieningen als Bedrijf bestemd, aangezien deze door hun omvang niet omgevingsvergunningvrij zijn. Ter plaatse wordt uitsluitend een nutsvoorziening toegestaan, zodat hier op termijn geen actief bedrijf gevestigd kan worden.

**Centrum en Gemengde bestemmingen**

De vier centrumbestemmingen en de twee gemengde bestemmingen kennen ieder een functiemix die specifiek is afgestemd op het bijbehorende sfeergebied. Qua opzet van de bestemmingsregels zijn ze echter grotendeels vergelijkbaar. Om die reden wordt de systematiek daarvan voor deze bestemmingen gezamenlijk beschreven.

*Toegestane functies*

Zoals aangegeven kennen de zes bestemmingen ieder een functiemix die is toegesneden op het bijbehorende sfeergebied, zoals beschreven in paragraaf 2.2.1. Deze functies worden per bestemming in algemene zin toegestaan, wat inhoudt dat de betreffende functies niet aan specifieke adressen gekoppeld zijn. Functies die in de bestaande situatie aanwezig zijn en afwijken van deze algemeen toegestane functies worden door middel van een aanduiding op de plankaart vastgelegd. Deze functies zijn zodoende uitsluitend op hun huidige locatie toegestaan.

*Bouwregels*

De bouwregels gaan in alle zes de gevallen uit van een strak bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw wordt toegestaan. Dit bouwvlak is in de meeste gevallen voorzien van een maximum goothoogte op de kaart, tenzij het een plat afgedekt gebouw betreft waarbij de hoogte van de platte afdekking niet verder overschreden mag worden. In dat geval is een maximum bouwhoogte opgenomen. Wanneer een goothoogte is vastgelegd, mag deze worden overschreden door dakopbouwen en dakvlakken voor zover die binnen een voorgeschreven profiel passen. Dit profiel is vastgelegd in de algemene bouwregels in hoofdstuk 3 van de regels.

Wanneer er buiten het bouwvlak nog ruimte is, mag het zij- en achtererf voor ten hoogste 50% worden bebouwd met erfbebouwing met een absoluut maximum van 40 m². Een uitzondering hierop vormt de bestemming Centrum - Bijzonder winkelgebied, waarbij het volledige zij- en achtererf met erfbebouwing bebouwd mag worden.

Tot slot zijn bestaande onderdoorgangen vastgelegd, om te voorkomen dat deze dichtgebouwd kunnen worden.

*Functies en bouwlagen*

De centrumbestemmingen kennen een verdeling welke functie op welke bouwlaag is toegestaan. Het meest voorkomende onderscheid dat daarbij wordt gemaakt is tussen functies die toegestaan zijn op de begane grond en functies die toegestaan zijn op de verdiepingen. Een uitzondering hierop vormen de gemengde bestemmingen; binnen Gemengd - Centrumrand is in het geheel geen verdeling vastgelegd terwijl binnen Gemengd - Creating History het vasthouden van de woonfuncties is verankerd. Voor zover de functie wonen nu aanwezig is, mag deze niet geheel door een andere functie uit een gebouw worden verdreven, er dient ten minste 1 woning per pand bewaard te blijven.

*Milieucategorie*

Voor bedrijven en voor beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis wordt gewerkt met milieucategorieën. Waar bedrijven worden toegestaan op basis van bovengenoemde functiemixen, is dit in beginsel tot en met categorie 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die bij de regels is opgenomen. Deze categorie 2 bestaat uit bedrijven die direct naast woningen acceptabel zijn.

Daar waar in de huidige situatie bedrijven aanwezig zijn uit een hogere categorie, geldt dat deze specifiek worden vastgelegd op de kaart. Hiervoor wordt in de regels bepaald dat ter plaatse, in aanvulling op de algemeen toegestane categorie, ook het bestaande type bedrijf is toegestaan. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zodoende óf een zelfde soort bedrijf terugkomen óf een bedrijf uit categorie 1 of 2.
Voor horeca wordt met eenzelfde principe gewerkt, waarbij per sfeergebied een milieucategorie is vastgelegd. Horecabedrijven uit een hogere categorie worden specifiek op hun huidige locatie vastgelegd.

*Maximum oppervlakte niet-woonfuncties*
Deze regeling komt uitsluitend voor binnen de bestemmingen Centrum - Aanloopgebied en Centrum - Bijzonder winkelgebied. De regeling voorziet in een maximum oppervlaktemaat van 400 m² voor niet-woonfuncties om zodoende grote winkels richting het filiaalwinkelgebied te bewegen.

*Aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*
Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten maken onderdeel uit van de functie wonen. In de bestemmingen waar de functie wonen wordt toegestaan, wordt zodoende ook voorzien in een regeling voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De regeling biedt flexibiliteit aan bewoners om aan huis hun beroep of bedrijf uit te kunnen oefenen. Om ervoor te zorgen dat het wonen als primaire functie blijft behouden, zijn hier wel voorwaarden aan verbonden, waarbij de maximum oppervlakte de voornaamste is.

*Verbod op nieuwvestiging*
Afhankelijk van het sfeergebied kan er een verbod gelden op nieuwvestiging van horeca en dienstverlening. Daarnaast geldt voor alle centrumbestemmingen en gemengde bestemmingen een verbod op nieuwvestiging van hotels. Deze regel moet een overaanbod van deze functies (in bepaalde deelgebieden) voorkomen. Zodoende mogen deze functies in beginsel niet op andere locaties worden gevestigd dan waar ze nu al aanwezig zijn.

*Gebruiksverbod*
Vanuit beleid en regelgeving zijn er een aantal specifieke functies die in het geheel niet worden toegestaan binnen het gebied. Omdat het vormen van bedrijf en detailhandel betreft en deze twee functies in veel deelgebieden wel worden toegestaan, moeten de bedoelde vormen daarvan specifiek worden uitgesloten. Het gaat om Bevi-inrichtingen, geluidshinderlijke inrichtingen, de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk en seksinrichtingen.

*Afwijkingsbevoegdheden*
De diverse centrumbestemmingen en gemengde bestemmingen kennen de nodige afwijkingsbevoegdheden. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen ontwikkelingen worden toegestaan die in beginsel uitgesloten zijn. Het gaat daarbij overigens om ontwikkelingen die tot op zekere hoogte aansluiten bij de direct toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden die de bestemming biedt. Een geheel afwijkende functie hoort zodoende niet tot de mogelijkheden.
Het voordeel van het mogelijk maken van bepaalde ontwikkelingen via een afwijkingsbevoegdheid is, dat voorwaarden kunnen worden opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. Op die manier kan sturing worden gegeven aan de ontwikkelingen die het betreft. Binnen de diverse centrumbestemmingen en gemengde bestemmingen worden afwijkingsbevoegdheden geboden om af te wijken van:

- het profiel voor dakopbouwen;
- de hoogte van aan- en uitbouwen;

- het geheel onttrekken van de woonfunctie aan panden;
- het verbod op wonen op de begane grond;
- het verbod op niet-woonfuncties op de verdiepingen;
- de direct toegestane categorie voor bedrijven en horeca;
- de direct toegestane categorie voor horeca;
- de maximum oppervlaktemaat voor niet-woonfuncties;
- het verbod op nieuwvestiging van horeca, dienstverlening en hotels.

Zoals gezegd zal hiervoor altijd een nadere afweging moeten plaatsvinden, waarbij het belangrijkste uitgangspunt is dat de mogelijk te maken ontwikkeling past binnen haar omgeving.

**Groen**
Voor structurele groenelementen binnen het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Aanverwante voorzieningen zoals paden, civieltechnische kunstwerken of watergangen worden binnen deze bestemming ook toegestaan. Het bouwen van gebouwen is hierbij uitgesloten.

**Kantoor**
Specifieke kantoorpanden, die door hun ontwerp of ligging logischerwijs niet eenvoudig voor andere functies te gebruiken zijn, zijn als Kantoor bestemd. Binnen deze bestemming worden buiten het bouwvlak geen gebouwen toegestaan. Naast de bouwregels voor het hoofdgebouw kent de bestemming geen bijzondere regelingen.

**Maatschappelijk**
Specifieke panden voor maatschappelijke voorzieningen, die door hun ontwerp of ligging logischerwijs niet eenvoudig voor andere functies te gebruiken zijn of waarvan het niet wenselijk is dat die door andere functies gebruikt worden, zijn als Maatschappelijk bestemd. Binnen deze bestemming worden buiten het bouwvlak geen gebouwen toegestaan. Een bijzondere regeling is in dat licht opgenomen voor ondergrondse gebouwen (kelders) bij de Nieuwe Kerk. Met een specifieke aanduiding worden buiten het bouwvlak van deze kerk ondergrondse bouwwerken toegestaan.
Binnen de bestemming wordt ook horeca toegestaan voor zover die behoort bij de maatschappelijke voorziening en daaraan ondergeschikt is. Voor deze ondersteunende horeca is een milieucategorie vastgelegd. Omdat het niet om zelfstandige horeca gaat, is geen mogelijkheid opgenomen om van deze categorie af te wijken.
Daarnaast komt binnen de bestemming ook de functie wonen voor, deze is met een aanduiding opgenomen op de plankaart. In verband met deze functie zijn in de regels voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van beroep-aan-huis of van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

**Tuin**
De tuinbestemming is in de eerste plaats toegekend aan voortuinen, waarbij moet worden opgemerkt dat het plangebied zeer weinig voortuinen kent. De bestemming is daarnaast toegekend aan hofjes en binnentuinen die grotendeels onbebouwd zijn. Met deze bestemming wordt vastgelegd dat slechts in zeer beperkte mate bebouwing is toegestaan. De bestemming staat geen gebouwen toe, anders dan erkers en fietsenbergingen van beperkte omvang. Hiermee wordt een zekere mate van openheid gewaarborgd.

**Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied**
Het openbaar gebied is, met uitzondering van groenstructuren en watergangen, bestemd als Verkeer of als Verkeer - Verblijfsgebied. Daarbij heeft de bestemming Verkeer betrekking op

stroomwegen van en naar het centrum, zoals de Zuidwal en de Wateringsevest. De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied heeft betrekking op de erftoegangswegen, pleinen en verblijfsgebieden in het plangebied.
Overigens behoort de aanleg van groen binnen deze bestemmingen ook tot de mogelijkheden. Er wordt echter een onderscheid gemaakt tussen de grotere en structurerende groenelementen die als Groen worden bestemd en de groene 'aankleding' van de binnenstad die in algemene zin binnen het openbaar gebied wordt toegepast. Voor deze laatste vorm van groen bieden de beide verkeersbestemmingen mogelijkheden, zonder de inrichting daarbij op detailniveau vast te leggen. Los van fietsenstallingen van beperkte omvang, zijn binnen deze bestemmingen overigens geen gebouwen toegestaan, anders dan vergunningvrije gebouwen zoals nutsvoorzieningen.
Binnen de bestemming valt verder nog een aantal stoepen met een cultuurhistorische waarde. Voor deze stoepen, die zijn opgenomen in een lijst in de bijlage, is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor (grond)werkzaamheden die deze waarde kunnen aantasten.

**Water**
Het Rijn-Schiekanaal langs de buitenrand van het plangebied en de vele grachten in de binnenstad zijn bestemd als Water. Los van het water, worden binnen deze bestemming ook voorzieningen als bruggen, duikers en kades toegestaan.
Met uitzondering van een aantal bestaande woonboten, worden binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Voor de betreffende woonboten is een regeling opgenomen waarmee de zone waarin ze liggen wordt vastgelegd, alsmede het aantal woonboten en de hoogte ervan.

**Wonen**
Het woongebied dat zich uitstrekt langs de oostkant van de binnenstad is vrijwel geheel bestemd als Wonen. Ook specifieke woongebouwen en woonstraten binnen de overige delen van de binnenstad zijn als zodanig bestemd. Bestaande, afwijkende functies binnen deze bestemming worden specifiek toegestaan in aanvulling op de woonfunctie, zodat in de toekomst omvorming naar wonen altijd tot de mogelijkheden behoort. Omdat zich onder deze functies ook horeca en bedrijven bevinden, wordt in deze bestemming de milieucategorie voor deze functies vastgelegd.
In hoofdopzet gaat de woonbestemming echter uit van het wonen, waarbij het hoofdgebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd en op het zij- en achtererf erfbebouwing wordt toegestaan. De erfbebouwing kan bestaan uit aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Gezamenlijk mogen zij ten hoogste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf beslaan met een maximum oppervlakte van 40 m².
Onder het wonen wordt ook verstaan het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Te denken valt aan een behandel- of kantoorruimte, een webwinkel of een bed-and-breakfast. Aan deze vormen van gebruik zijn echter wel voorwaarden verbonden, waarbij het voornaamste uitgangspunt is dat de woonfunctie de primaire functie blijft.

### 3.4.4 Overige bestemmingen

**Waarde - Archeologie**
De bestemming 'Waarde - Archeologie' is gehanteerd voor een groot deel van het plangebied. Deze gebieden hebben op basis van de archeologische verwachtingenkaart mogelijk archeologische waarde, waarbij drie categorieën onderscheiden worden. Bij ieder van deze categorieën geldt de archeologische verwachtingswaarde vanaf een andere diepte, te weten 30 cm, 100 cm en 200 cm.

Bouwen is op deze gronden uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. Hierop bestaat een aantal uitzonderingen, te weten bouwwerkzaamheden kleiner of gelijk aan 50 m², bouwwerkzaamheden die niet dieper reiken dan de bij de archeologische categorie behorende diepte, of werkzaamheden waarbij geheel gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering. Voor andere werkzaamheden geldt dat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven wanneer uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of deze door de werkzaamheden niet worden verstoord. Naast bouwactiviteiten zijn ook bodemverstorende activiteiten omgevingsvergunningplichtig wanneer deze dieper reiken dan bovengenoemde dieptes. De zonering die hiervoor is toegepast is afgestemd op het gemeentelijk archeologiebeleid.

De bestemming voorziet tenslotte in een wijzigingsbevoegdheid om (delen van) de bestemming te verwijderen wanneer dit uit archeologisch onderzoek niet bezwaarlijk is. Op basis van zulk onderzoek kunnen ook zoneringen van de bestemmingen worden aangepast.

**Waarde - Cultuurhistorie**

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is gehanteerd voor monumentale en cultuurhistorisch waardevolle panden en voor cultuurhistorisch groen en dient ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze dubbelbestemming voorziet in aanvullende regels die in acht moeten worden genomen, wanneer zich ontwikkelingen voordoen in de onderliggende bestemmingen.

Omdat vrijwel de gehele binnenstad is aangemerkt als beschermd stadsgezicht, is het slopen op voorhand al aan regels verbonden. Hierbij geldt als voorwaarde dat sloop pas is toegestaan wanneer er voor dezelfde plek een realiseerbaar bouwplan bestaat. Omdat dit bouwplan binnen het bestemmingsplan en de welstandseisen moet passen, is hiermee indirect geborgd dat ter plaatse een binnen het beschermd stadsgezicht passend bouwwerk wordt teruggebouwd.

Zoals toegelicht in paragraaf 3.3, biedt het artikel Waarde - Cultuurhistorie een aanvulling op deze regeling door een omgevingsvergunning verplicht te stellen voor het vergroten of aanpassen van de betreffende panden, voor zover deze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Het gaat daarbij om het bouwen van aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw of verandering van dakvorm, nokrichting, dakhelling, goothoogte of bouwhoogte van het hoofdgebouw. De benodigde omgevingsvergunning hiervoor wordt pas verleend nadat is gebleken dat met de ingreep de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Hiermee wordt de cultuurhistorische kwaliteit als zodanig beschermd.

Overigens geldt deze verplichting niet voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, aangezien hiervoor op basis van de Wabo al een omgevingsvergunning benodigd is voor de genoemde ingrepen. Het opnemen van de dubbelbestemming op deze panden en objecten is zodoende met name ter signalering.

De bescherming van cultuurhistorisch waardevol groen schuilt niet zozeer in bouwregels, aangezien binnen de bestemming Groen geen gebouwen worden toegestaan. Voor deze gronden is daarom een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor (grond)werkzaamheden die de cultuurhistorische waarde van de groenstructuren kunnen aantasten.

**Waterstaat - Waterkering**

De in het plangebied aanwezige waterkeringswerken zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Bouwwerken ten behoeve van de andere voor die gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels. De omgevingsvergunning wordt verleend als de waterkeringsbelangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat zij beslist op het verzoek om een omgevingsvergunning.

### 3.4.5 Algemene regels

**Antidubbeltelregel**

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Dit zou bijvoorbeeld aan de orde kunnen zijn ingeval (onderdelen van) bebouwingsstroken van verschillende eigenaars zijn.

**Algemene aanduidingsregels**

*Vrijwaringszone - molenbiotoop*

Vanaf de molen De Roos aan de Wateringsevest is een gebied met een straal van 400 m vanuit de molen aangeduid met een molenbiotoop. In deze algemene aanduidingsregel wordt hierover vastgelegd dat binnen dit gebied aanvullende hoogteregels gelden ter bescherming van een vrije windvang en een vrij zicht op de molen. Deze regeling is opgenomen conform de provinciale Verordening Ruimte.

*Geluidszone - industrie*

De geluidszone van DSM-Gist is met een aanduiding opgenomen op de plankaart. Ter plaatse van deze geluidszone is de vestiging van geluidsgevoelige functies niet toegestaan, tenzij hiervoor een Besluit hogere waarden is genomen.

*Vrijwaringszone - straalpad*

Het straalpad dat over de binnenstad loopt is weergegeven met een aanduiding. Ter plaatse geldt dat zich tussen een hoogte van 40 m en 45 m geen bouwwerken mogen bevinden.

*Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die gelden voor alle gebouwen binnen het plangebied. Deze regels gelden naast de overige regels in het plangebied. Zoals eerder aangegeven, geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken gebouwd mogen worden. Daarnaast is vastgelegd dat de op de kaart opgenomen goot- en bouwhoogten worden gehanteerd als maximum goot- en bouwhoogten voor deze hoofdgebouwen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden in dit artikel de bijbehorende maximum bouwhoogten genoemd.
Ook wordt de kappenstructuur in dit artikel beschermd. Om te beginnen wordt vastgelegd dat waar nu een kap aanwezig is, een kap aanwezig moet blijven. Daarnaast is een aantal locaties met aanduidingen op de kaart vastgelegd, waarvoor dit artikel vastlegt dat ter plaatse in een kap moet worden voorzien in het geval van nieuwbouw. Tot slot wordt aan de hand van een figuur vastgelegd in welke vorm een kap gebouwd mag worden. Daarbij zijn onder andere de maximale hellingshoek en de hoogte van de kap vastgelegd.

*Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. In lid 2 is aangegeven welk gebruik in ieder geval verboden is en in lid 3 welk gebruik hieronder niet wordt verstaan.

*Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ingeval van geringe afwijkingen van de bouwregels.

*Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een beperkte overschrijding van bestemmingsgrenzen.

### 3.4.6 Overgangs- en slotregels

**Overgangsrecht**

Dit artikel bevat de overgangsregels met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden. In afwijking van de bouwregels, blijven enige bouwmogelijkheden bestaan voor die gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet of Wabo. Bestaande afwijkingen mogen in principe niet worden vergroot.

Het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat het in werking treedt, mag worden voortgezet. Het overgangsrecht is echter niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het voorgaande plan. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan, indien de afwijking hierdoor in mindere mate strijdigheid met dit bestemmingsplan oplevert.

**Slotregel**

Hierin is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.

# Hoofdstuk 4 Ruimtelijke opzet

## 4.1 Bestaande situatie

De binnenstad van Delft is een duidelijk begrenst gebied, met harde grenzen in de vorm van wegen en water. In ruimtelijke zin valt de binnenstad als geheel op die manier duidelijk te onderscheiden van haar omgeving. Wat binnen de gehele binnenstad een structurerende karakteristiek is, is de noord-zuidoriëntatie van de grotere grachten en wegen. Deze worden op hun beurt onderbroken door oost-westgeoriënteerde stegen en kleinere grachten.

Binnen de begrenzing van de binnenstad zijn in ruimtelijke zin verschillende gebieden te onderscheiden. In het zuidelijk deel van het plangebied ligt de meest recent ontwikkelde wijk van de binnenstad, Zuidpoort. Dit gebied kent een grootschalige opzet met veel ruimte voor openbaar gebied en grote bouwmassa's. Dit gebied loopt via het 'In de Veste'-gebied geleidelijk over in de oude binnenstad. Ook hier bestaat de bebouwing nog uit relatief omvangrijke bouwblokken, die veelal de grachtenstructuur volgen. Deze grote bouwblokken zijn echter opgebouwd uit vele afzonderlijke pandjes en een aantal steegjes waardoor dit gebied, in vergelijking met Zuidpoort, een fijnmaziger karakter kent. Ook de doorgangen en grachten in dit gebied dragen bij aan dat karakter. Deze fijnmazige structuur wordt op meerdere punten onderbroken door bijvoorbeeld de Markt en de Beestenmarkt.

Verder richting het noorden is in de ruimtelijke structuur een oostelijke en westelijke helft te onderscheiden.

De westzijde van het plangebied kent een structuur die vergelijkbaar is aan de oude binnenstad, bestaande uit grote bouwblokken met afzonderlijke panden en gesitueerd langs de grachten. Mede doordat deze bouwblokken in dit deel van de binnenstad vaak een langgerekt karakter kennen, ontstaan aan de binnenzijden van deze bouwblokken op grote schaal binnentuinen. Deze karakteristiek strekt zich in de westelijke helft van het plangebied over vrijwel de gehele lengte uit.

De oostzijde van het plangebied kent daarentegen een afwijkende opzet met kleinere bouwblokken, meer pleinen en groenstructuren en voor een groot deel zonder grachten. Hiermee heeft dit meer de structuur van een typisch stedelijk woongebied, wat ook in de functionele opbouw tot uiting komt.

Het uiterste noorden van het plangebied kent een afwijkende, minder versteende opbouw en valt in zekere zin als parkstructuur aan te merken. Binnen grote groenstructuren zijn duidelijk begrensde bouwblokken van beperkte omvang opgenomen.

## 4.2 Beleid en onderzoek

In deze paragraaf komen de twee meest voorname beleidsdocumenten op provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod, te weten de Provinciale Verordening Ruimte en de gemeentelijke structuurvisie. Sectoraal beleid op specifieke thema's als wonen, welzijn en verkeer komt in het volgende hoofdstuk aan bod.

**Provinciale Verordening**

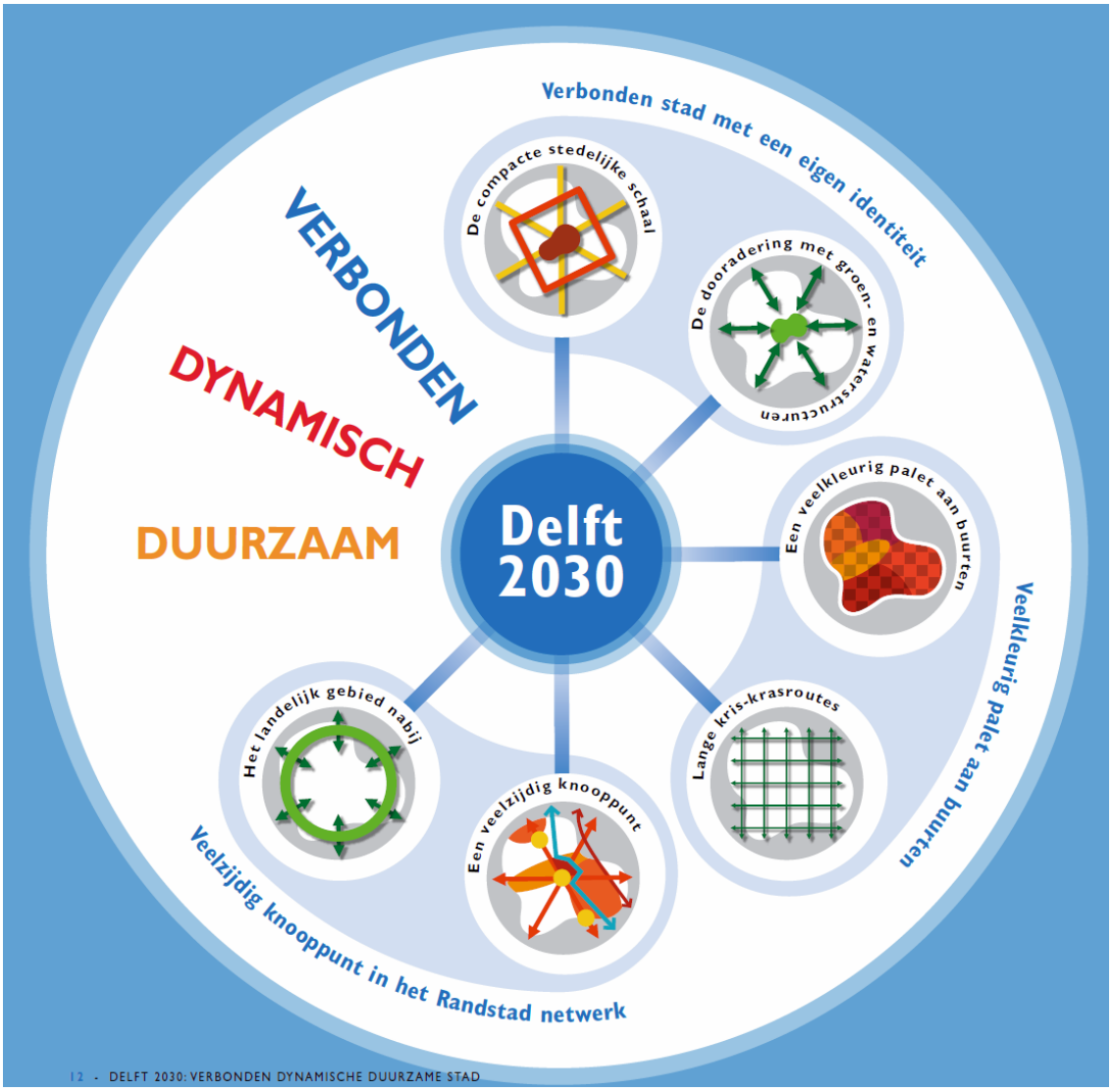
De Verordening Ruimte stelt regels voor bestemmingsplannen. Het belangrijkste onderscheid dat daarbij gemaakt wordt, is tussen bestaand stedelijk gebied en de gebieden daarbuiten. Grofweg wordt over bestaand stedelijk gebied gesteld dat het gemeentelijk beleid hier bepalend is. Keuzes over ontwikkeling, verdichting en herontwikkeling worden hier op gemeentelijk bestuursniveau gemaakt.

Buiten dit gebied zijn de provinciale belangen in grotere maten in het geding. Voor die gebieden kent de verordening zodoende meer regels.

De binnenstad van Delft is logischerwijs aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, wat ook blijkt uit figuur 4.1. Het witte gebied met rode omlijning geldt hierbij als 'bestaand stedelijk gebied'.

Figuur 4.1 Uitsnede bebouwingscontourenkaart (bron: Provinciale Verordening, provincie Zuid-Holland)

**Ruimtelijke structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft 2030'**
De ruimtelijke structuurvisie schetst een toekomstbeeld voor de stad en daarmee ook voor de binnenstad. Daarbij zijn de kernpunten van deze visie weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Schematische weergave kernpunten structuurvisie.

Op hoofdlijnen koester de structuurvisie de compactheid van de stad en die van de binnenstad. Binnen deze compacte stad wordt gericht op het beter verbinden van de uiteenlopende gebieden, onder andere door lange, doorlopende routes en herkenbare, blauwgroene structuren tot in de binnenstad. Van belang hierbij zijn de ingrepen aan diverse infrastructurele barrières, zoals het spoor. Ook de Schie, die als structuur al aanwezig is, kan beter benut worden als verbindend element.
Vanuit de binnenstad vormen deze structuren het verbindende element met de diverse woonwijken, die zich onderling sterk mogen profileren en onderscheiden, gericht op de diverse woonmilieus.
Niet alleen binnen de stad wordt naar verbindingen gezocht. Ook de verbindingen met het omliggende gebied worden als belangrijke waarde gezien. Enerzijds om buiten de stad in de uitgestrekte groengebieden te kunnen recreëren, anderzijds om de regionaal verzorgende functie van Delft te versterken.

**Actieprogramma binnenstad 2009 – 2014**

In 2008 is voor de binnenstad een actieprogramma vastgesteld (collegevergadering 19 mei 2009, besproken in de raadscommissie d.d. 4 juni 2009).

Het was op dat moment niet wenselijk om een lange termijn binnenstadsvisie op te stellen, mede omdat in dezelfde periode en ruimtelijke structuurvisie ("Ontmoetingen met Delft 2030") én een stadsvisie ("Delft maakt geschiedenis") het licht zagen. Hoewel er zeker rekening wordt gehouden met een visie op de langere termijn is er wat de binnenstad betreft gekozen voor het formuleren van een zo concreet mogelijk actieprogramma. Dit actieprogramma geldt als leidraad voor zowel de gemeente als ondernemers en bewoners.

Het doel van het actieprogramma is de komende jaren in gezamenlijkheid en op gelijkwaardige voet met partners te werken aan de versterking van zowel het economisch functioneren als de belevingswaarde van de binnenstad. De opgave daarbij is vierledig:

1. het creëren van een levendige en leefbare binnenstad waar de eigen bevolking trots op is;
2. de eventuele bedreigingen rond het spoorzone project om te zetten in "kansen";
3. op actieve wijze de eigen kernkwaliteiten en kracht van de binnenstad optimaal benutten;
4. een keuze te maken in de hoeveelheid mogelijke projecten, omdat het beter is om gezamenlijk 9 projecten goed te doen dan 50 projecten maar half. Daartoe zijn 9 sleutelprojecten voor de komende jaren geformuleerd, door de gemeenteraad aangevuld met een 10$^{e}$ project. Niet alle sleutelprojecten zijn ruimtelijk relevant en relevant voor het bestemmingsplan.

De belangrijkste sleutelprojecten (met een ruimtelijke component) zijn:

- het realiseren van een impuls aan de noordelijke binnenstad;
- de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor bezoekers op specifieke deelaspecten vergroten;
- een (nieuwe) publiekstrekker realiseren, evt. in plaats van het Legermuseum en/of het depot van het Legermuseum – indien daar duidelijkheid over is;
- een besluit nemen over de ontwikkeling van diverse transformatie locaties, zoals onder andere genoemd in het bestemmingsplan;
- stimuleren van wonen in de binnenstad.

De sleutelprojecten zijn in het actieprogramma nader uitgewerkt. Voorliggend bestemmingsplan benoemt de sfeergebieden als visie op het gebruik van de binnenstad. Met de op de sfeergebieden geënte planregels worden voornoemde 'sleutelprojecten' niet onmogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is voorts consoliderend van aard, zodat voor concrete fysieke projecten een aparte planologische procedure zal worden doorlopen.

## 4.3 Gewenste ontwikkelingen

Zoals aangegeven, legt de provincie de verantwoordelijkheid voor bestaand stedelijk gebied bij de betreffende gemeenten neer. De gemeente Delft heeft voor haar grondgebied de gemeentelijke structuurvisie opgesteld. De bovengenoemde opgaven uit deze visie hebben met name betrekking op het verbinden van gebieden, waarvoor met name langs de centrumranden diverse ontwikkelingen van belang zijn. In fysieke zin valt daarbij te denken aan de aanleg van de spoortunnel, het slechten van het Ireneviaduct en de ontwikkeling van het Poptahof.

Voor de binnenstad zelf worden geen concrete ontwikkelingen genoemd. In algemene zin wordt er wel een streefbeeld genoemd voor de binnenstad in 2030, te weten:

*'Het woonmilieu van het historisch hart van de stad en de directe omgeving is centrum-stedelijk. Hier wordt in een dynamische, historische setting gewoond tussen een mix van functies: toerisme, cultuur, kleinschalige bedrijvigheid, detailhandel en horeca. Het ruimtelijk beeld is in hoofdzaak dat van laagbouw, straten, grachten en pleinen en verspreid liggende speelvoorzieningen. Door de nabijheid van alle functies is dit gebied voor velen aantrekkelijk om te wonen.'*

## 4.4 Conclusie

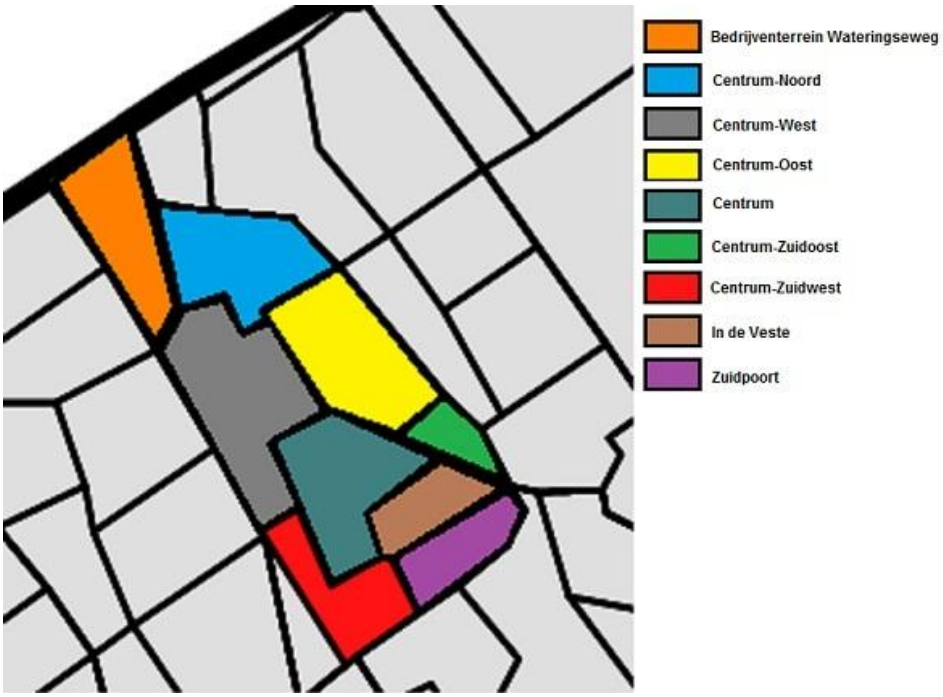
Het plangebied is aangewezen als bestaand stedelijk. De gemeentelijke structuurvisie voorziet niet in concrete fysieke ontwikkelingen en gaat in hoofdzaak uit van de bestaande karakteristiek. Grootschalige ontwikkelingen vinden met name plaats in de gebieden direct grenzend aan de binnenstad. Aan de hand hiervan kunnen deze gebieden en de binnenstad beter met elkaar verbonden worden. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

# Hoofdstuk 5 Functies

## 5.1 Wonen

### 5.1.1 Bestaande situatie

De binnenstad is vanzelfsprekend het oudste deel van de stad waar wordt gewoond. Voor wat betreft het wonen in de binnenstad verdeelt de lijn Verwersdijk-Oosteinde de binnenstad in twee duidelijk te onderscheiden delen. Ten noorden van deze lijn liggen de buurten Centrum-Noord (bekend als Geerweg), Centrum-Oost en Centrum-Zuidoost. Van noord naar zuid neemt de bevolkingsdichtheid toe. Deze buurten zijn wat oudere autochtone gezinsbuurten. Er wonen relatief veel kinderen en weinig twintigers en dertigers. Ruim driekwart van de bewoners is autochtoon, een kleine minderheid is van niet-westerse afkomst. Qua woningvoorraad hebben deze buurten twee gezichten: een deel dateert van voor 1900 en een deel is na 1980 gebouwd. Van noord naar zuid neemt de ouderdom van de woningen toe. Ook het aandeel eengezinswoningen en het aandeel koopwoningen neemt van noord naar zuid toe. Ten westen en ten zuiden van de lijn Verwersdijk-Oosteinde liggen de buurten die gezamenlijk het historisch centrum van de Binnenstad vormen, met uitzondering van Zuidpoort. In dit gedeelte van de binnenstad wonen relatief weinig kinderen en ouderen. Een aanzienlijk deel van de bevolking bestaat uit mannelijke studenten. De bevolking is in meerderheid autochtoon, maar er wonen veel verschillende etniciteiten in deze buurten. Het woningbestand dateert overwegend van voor 1900, alleen in Centrum-Zuidwest en Zuidpoort staan veel nieuwe woningen.




Figuur 5.1 Wijkindeling plangebied

### 5.1.2 Beleid en onderzoek

In de Woonvisie Delft 2008-2020 is vastgelegd dat Delft een aantrekkelijke woonstad is, klein en overzichtelijk met een mooie mix van bevolkingsgroepen. Delft is een stad van buurten met verschillende woonmilieus met eigen kwaliteiten en op hoofdlijnen te kenmerken als groen-stedelijk en centrum-stedelijk.

Door een veelheid en diversiteit aan diensten en activiteiten, wijkt het wonen in de binnenstad af van het wonen in de overige reguliere woonwijken. Daarnaast is ook de stedenbouwkundige opbouw en samenstelling van de binnenstad anders dan elders in de stad. Het centrum-stedelijke woonmilieu in de binnenstad is onder bepaalde groepen 'in trek'. Dit betreffen met name studenten, jonge mensen (20ers en 30ers), alleenstaanden, koopkrachtige 50+ers (empty nesters) en kenniswerkers.

Daarnaast is wonen in de binnenstad een belangrijk instrument dat wordt ingezet voor leefbaarheid en veiligheid op stille plekken en in winkelgebieden buiten de winkeltijden. Om wonen in winkelgebieden te stimuleren is de 'wonen boven winkels'- subsidieregeling in het leven geroepen. Ook dient wonen mogelijk gemaakt te worden op de verschillende kansenlocaties in de binnenstad.

### 5.1.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling op het gebied van wonen spitst zich toe op drie kernpunten. Bij nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad, de zogenoemde transformatielocaties uit het voorgaande bestemmingsplan, is een rol weggelegd voor het wonen. Zonder er daarbij naar te streven dat bij elke afzonderlijke locatie het wonen onderdeel is van de ontwikkeling, zal bij nieuwe ontwikkelingen per saldo een evenredig deel voorzien in woonruimte. Het tweede punt is het stimuleren van 'wonen boven winkels'. Enerzijds is daar al een subsidieregeling voor, maar daarnaast zal ook het bestemmingsplan daar ruimte voor moeten bieden.

### 5.1.4 Conclusie

Wonen in de binnenstad is onder bepaalde groepen in trek en zorgt mede voor een veilige en leefbare binnenstad. Het bestemmingsplan zal ruimte bieden aan het wonen conform de bestaande karakteristiek van het gebied. Er zullen zodoende geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Binnen de bestaande structuur wordt door middel van een flexibele regeling ruimte geboden voor het wonen boven winkels.

## 5.2 Maatschappelijke voorzieningen

### 5.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied kent diverse maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld scholen, musea en het stadhuis. Het voormalige buurthuis is gesloopt. Op deze grond wordt nieuwbouw gepleegd. Het wordt een gebouw gebouwd met een combinatiefunctie, te weten speeltuingebouw en peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang. De speeltuinvereniging Geerweg en Stichting Het Uilennest zullen het gebouw gaan beheren. De voormalige bibliotheek aan de Kruisstraat is gesloopt. De fundering is blijven liggen. Daarop is tijdelijk een beweegtuin gerealiseerd.

### 5.2.2 Beleid en onderzoek

Een actiepunt uit de nota Ruimte voor spelen (2007) is dat elke wijk een grootschalige voorziening voor bewegen, spelen, sporten zou moeten hebben/krijgen. In de nota 'Bewegen, spelen, sporten' (2009) wordt dat bevestigd met het motto 'sport terug de wijk in'. Onderzoek wees uit dat in de binnenstad weinig gelegenheid tot bewegen, spelen en sporten is.

Ander onderzoek leert dat veel Delftenaren nog niet aan landelijke streefgetallen ten aanzien van de norm Gezond Bewegen voldoen (jeugd tot 18 jaar 42% in plaats van 50%, inwoners boven 18 jaar 61% in plaats van 70%).
Uit leerlingprognoses is gebleken dat in de binnenstad in de toekomst een capaciteitsprobleem ontstaat voor het bewegingsonderwijs.

### 5.2.3 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling is om in de binnenstad te komen tot voorzieningen die verschillende leeftijdsgroepen de mogelijkheid biedt om in de openbare ruimte te kunnen bewegen, spelen en sporten.

### 5.2.4 Conclusie

Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang om verbindingen tussen voorzieningen van de nota 'Bewegen, spelen, sporten' te versterken zodat meer, diverser en effectiever gebruikgemaakt kan worden van de beschikbare ruimten. Het beschikbaar houden van de Markt voor (sport)evenementen is hiervan een voorbeeld.

## 5.3 Bedrijven en kantoren

### 5.3.1 Bestaande situatie

In het gebied zijn circa 1.500 bedrijven en instellingen gevestigd met in totaal ruim 6.000 netto (12 uur per week of meer) werkzame personen. Exclusief horeca en detailhandel betreft het circa 1.000 bedrijven en ruim 4.200 werkzame personen.
Een belangrijk deel van de bedrijven en kantoren bevindt zich in de sector advisering, onderzoek en zakelijke dienstverlening (circa 350 vestigingen met in totaal bijna 1.200 werkzame personen). Ook de sector cultuur, sport, recreatie maakt met circa 120 vestigingen en ruim 400 werkzame personen een belangrijk deel uit van de in de binnenstad aanwezige bedrijven en instellingen.

### 5.3.2 Beleid en onderzoek

**Nationaal beleid**

*Bedrijfslevenbeleid (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie EL&I (2011)*

Op rijksniveau zet het economisch beleid in op het investeren in een 9-tal topsectoren. De beleidsinitiatieven zijn gericht op het wegnemen van knelpunten die de ontwikkeling binnen deze topsectoren belemmeren. Knelpunten als de verbetering van het vakonderwijs, het wegnemen van handelsbelemmeringen, versterking van de infrastructuur, het afschaffen van onnodige regels en een soepeler instroom van kenniswerkers zullen vanuit het rijksbeleid worden geadresseerd. Daarnaast wordt over de gehele breedte van de rijksbegroting, inclusief bestaande middelen van het TNO en het NWO, € 1,5 miljard gericht op de 9 topsectoren (water, agrofood, tuinbouw, hightech, life sciences, chemie, energie, logistiek en creatieve industrie).
Door de keuze van een beperkt aantal sectoren, moeten er meer krachtige onderzoeksinstellingen ontstaan, die aantrekkelijker zijn voor wetenschappers en bedrijven uit binnen- en buitenland. De € 1,5 miljard wordt in samenspraak met ondernemers en onderzoekers uit de topsectoren geïnvesteerd.
Anders dan voorheen, is er derhalve geen sprake meer van direct gericht regionaal economisch beleid vanuit de Rijksoverheid. Door de geografische concentratie van de verschillende topsectoren kan het rijksbeleid wel regionale werking krijgen.

*Kansen voor kwaliteit en convenant bedrijventerreinen (2009)*
In het rapport van de commissie Noordanus 'Kansen voor Kwaliteit' wordt een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen beschreven. Op basis van dit rapport hebben de toenmalige ministeries van VROM, Binnenlandse Zaken en de provincies en gemeenten het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 ondertekend.
Omdat in het bestemmingsplangebied 'Binnenstad' geen bedrijventerreinen zijn gesitueerd, wordt het rijksbeleid terzake hier niet verder uitgewerkt.

**Provinciaal economisch beleid**
*Economische agenda voor de Zuidvleugel*
De Zuidvleugel wordt gekenschetst als een unieke regio met een rijke historie aan sterke sectoren als Transport & Logistiek, Maritiem, Greenports, Chemie & Energie en Vrede, Recht & Veiligheid. De Zuidvleugel beschikt daarnaast over een groot aantal internationaal gerenommeerde kennisinstellingen die de basis hebben gelegd voor nieuwe innovatieve sectoren als Life Sciences & Health en Cleantech. Daarnaast kent de Zuidvleugel een aantal structurele sterktes als de grootste haven van Europa en de strategische ligging als toegangspoort voor Europa. De komende jaren staat de Zuidvleugel voor grote maatschappelijke uitdagingen (duurzaamheid, innovatievermogen, onderscheidend internationaal profiel). Een sterke, economische structuur is onontbeerlijk om die uitdagingen aan te gaan. In dat kader wenst de Zuidvleugel zich voor haar economische ontwikkeling vooral te focussen op de volgende 9 kansrijke stuwende sectoren:(1) Transport & Logistiek, (2) Chemie & Energie, (3) Greenports, (4) Vrede, Recht & Veiligheid, (5) Cleantech (6) Life Sciences & Health, (7) Pensioenen & Verzekeringen, (8) Maritiem en (9) ICT & Telecom.

*Verordening Ruimte*
In de Verordening Ruimte heeft de provincie een toetsingsinstrument voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van de functie bedrijven richt de verordening zich met name op de bedrijventerreinen. Omdat hier in het plangebied geen sprake van is, wordt hierop niet nader ingegaan. Voor wat betreft de functie kantoren wordt in de verordening bepaald dat in bestemmingsplangebieden die buiten de invloedsfeer liggen van bestaande (nader aangeduide) haltes van het Zuidvleugelnetwerk, geen bestemmingen worden opgenomen die nieuwe kantoorbebouwing mogelijk maken. Omdat het overgrote deel van het bestemmingsplangebied deel uitmaakt van de invloedssfeer van NS-station Delft-Centraal is deze beperking nauwelijks aan de orde voor de binnenstad. Wel bepaalt de verordening dat ten aanzien van de functie kantoren afstemming met het regionale kantorenprogramma aan de orde is. Voorts bepaalt de verordening dat bij nieuwe kantorenlocaties met een omvang van minimaal 1 ha aan aaneengesloten percelen in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen die de behoefte als gevolg van vervangings- en uitbreidingsvraag duidelijk onderbouwt. Kantoorontwikkelingen van deze omvang zijn in het bestemmingsplangebied echter niet aan de orde.

**Regionaal economisch beleid**
Het Stadsgewest Haaglanden heeft onder andere als taak een locatiebeleid te voeren voor bedrijven, kantoren, detailhandel en toerisme/recreatie/leisure. Dit beleid wordt opgesteld in samenwerking met de gemeenten in de regio Haaglanden. De uitwerking van dit beleid is terug te vinden in het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden, beschreven in paragraaf.

*Kantorenstrategie Haaglanden (2007)*
Het regionaal beleid voor kantoren is vastgelegd in een kantorenstrategie, die periodiek wordt geëvalueerd. De strategie is erop gericht vraag naar en aanbod van ruimte voor kantoorbehoevende ondernemingen en instellingen de komende decennia met elkaar in evenwicht te houden op onderscheiden kwaliteitsniveaus en per deelperiode. De Kantorenstrategie 2007 borduurt voort op de Kantorenstrategie Haaglanden uit 2004. Het beleid zet in op realisatie van de resterende programmaopgave.
Inmiddels is de situatie op de kantorenmarkt drastisch veranderd. In de regio is sprake van een overaanbod aan kantoorruimte. Demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen ten aanzien van 'het nieuwe werken' lijken structurele wijzigingen met zich mee te brengen ten aanzien van de behoefte aan kantoorruimte. Een terughoudende opstelling ten aanzien van de toevoeging van aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak lijkt daarmee op zijn plaats.

**Gemeentelijk beleid**
Het gemeentelijk ruimtelijk economisch beleid is verwoord in de nota 'De economie van Delft: op weg naar 2015'. Deze nota geeft prognoses inzake de ruimtevraag van bedrijven en instellingen en de groeimogelijkheden van de Delftse economie. De hoofddoelstellingen van het gemeentelijk economisch beleid zijn: de groei van de werkgelegenheid minimaal gelijk op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking; kwaliteit en kwantiteit van werk in Delft te laten aansluiten op de samenstelling en opleidingsniveaus van de beroepsbevolking.
Liet de nota 'De economie van Delft: op weg naar 2015' nog zien dat voor de periode tot 2015 te weinig bedrijventerreinen en kantoorvolumes waren geprogrammeerd om aan de verwachte vraag te voldoen, inmiddels zijn de economische omstandigheden – zowel conjunctureel als naar het zich laat aanzien misschien zelfs structureel – zodanig gewijzigd dat er in ieder geval in de regio voldoende aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar is om de Delftse vraag op te vangen. Ten aanzien van de kantorenvoorraad kan worden geconstateerd dat inmiddels sprake is van een leegstandpercentage van circa 14% wat aanzienlijk boven de frictieleegstand van 5 à 6% ligt.
Grote ontwikkelingen op het vlak van de functie kantoren worden in het bestemmingsplangebied niet voorzien. Wel kan er in incidentele situaties sprake zijn van de omzetting van het gebruik van een pand naar kantoorgebruik. Zolang de omvang van deze omzetting zich beperkt tot maximaal 1.000 m², past dit binnen de kaders die hierover regionaal en provinciaal zijn vastgelegd.

### 5.3.3 Gewenste ontwikkeling
Met het bestemmingsplan wordt beoogd meer flexibiliteit mogelijk te maken en globaler te bestemmen. Deze wijze van bestemmen maakt het mogelijk dat in beperkte mate wijzigingen in het gebruik optreden. De verschillende te onderscheiden deelgebieden in de binnenstad zijn daarbij mede bepalend voor de mate waarin bedrijven en kantoren als functie een plaats in het gebied kunnen krijgen. Het accent zal daarbij liggen op de deelgebieden Creating History en Centrumrand. Met name het gebied Creating History biedt goede randvoorwaarden voor kleinschalig kantoor- en/of bedrijfsgebruik vanuit de creatieve sector. De toevoeging van een substantiële hoeveelheid vierkante meters kantoorvolume ligt echter niet voor de hand.

### 5.3.4 Conclusie
Bedrijven en kantoren kunnen in beperkte mate een plek vinden in de binnenstad. De dynamiek die het gebied kenmerkt vereist een flexibele en globale wijze van bestemmen, waarbij er een uitwisseling tussen functies kan plaatsvinden. De binnenstad kent daarbij wel deelgebieden met verschillende accenten. Met name in de delen Creating History en Centrumrand zijn er voor de bedrijven en kantorenfunctie meer mogelijkheden.

## 5.4 Horeca en detailhandel

### 5.4.1 Bestaande situatie

De binnenstad biedt plaats aan circa 48.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) detailhandel (exclusief leegstand) en telt 314 verkooppunten. Het winkelaanbod kan als redelijk compleet worden aangemerkt en wordt gekenmerkt door een hoge mate van zelfstandig ondernemerschap en speciaalzaken. In de detailhandel zijn netto (12 uur of meer per week) bijna 1.200 personen werkzaam.

De horeca is ook goed vertegenwoordigd in de binnenstad. In de 185 horecagelegenheden die de Delftse binnenstad herbergt, zijn in totaal netto ruim 700 personen werkzaam. Als Delft wordt vergeleken met de 50 grootste steden van Nederland, dan eindigt Delft qua restaurantdichtheid zelfs op de 4$^{e}$ plaats.

Detailhandel en horeca tezamen nemen in totaal circa 30% van de werkgelegenheid in de binnenstad voor hun rekening.

### 5.4.2 Beleid en onderzoek

**Detailhandel**

Voor de detailhandel vormen de Provinciale Structuurvisie en de daarop gebaseerde Verordening Ruimte op provinciaal niveau en de Regionale Structuurvisie Detailhandel Haaglanden op regionaal niveau kaderstellende beleidsdocumenten. Daarnaast geldt op lokaal niveau de Nota Detailhandel die ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan zich in een fase van actualisering bevindt.

*Provinciaal*

In de Verordening ruimte heeft de provincie een toetsingsinstrument voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Voor wat betreft de detailhandel geeft de verordening als belangrijkste beleidslijn aan dat nieuwe detailhandel in principe niet buiten de bestaande winkelconcentraties gesitueerd kan worden. Er zijn verschillende uitzonderingsmogelijkheden die echter voor de binnenstad geen betekenis hebben. Wel van betekenis is de bepaling in de verordening dat uitbreidingen van detailhandel die in de bestaande winkelconcentraties plaatsvinden en groter zijn dan 2.000 m² bvo vergezeld gaan van een distributieplanologisch onderzoek. Dit onderzoek moet duidelijk maken dat er geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

*Regionaal*

In de regionale structuurvisie detailhandel Haaglanden wordt onderscheidt gemaakt tussen bovenregionaal verzorgende centra, regionaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, voorzieningen in kleine kernen en perifere detailhandel. Het stadscentrum van Delft wordt gerekend tot een regionaal verzorgend centrum. Voor deze centra is optimalisatie in de vorm van kwaliteitsverbetering mogelijk. Substantiële uitbreidingen die leiden tot ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur zijn echter uitgesloten. Planvorming voor de centra zal beoordeeld worden aan de hand van het in de structuurvisie opgenomen toetsingskader, waarbij als standaardregel geldt dat plannen van 1.000 m² of meer gemeld en getoetst worden in de werkgroep detailhandel van het stadsgewest. Regionale instemming met deze plannen is dus vereist. Criteria waaraan getoetst wordt zijn de gewenste detailhandelsstructuur, meerwaarde voor de structuur, marktruimte en effecten op de structuur.

*Lokaal*
Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan een nieuwe Nota Detailhandel. De laatste nota dateert van 1996. Sindsdien is er veel in de wereld van de detailhandel veranderd. Schaalvergroting is een proces dat zich voortdurend voortgezet heeft. Tegelijkertijd is er mede als gevolg van de economische crisis en teruglopende detailhandelsbestedingen sprake van leegstand. Vergrijzing van de consument en een nieuw aankoopkanaal als internet zijn ook ontwikkelingen die mogelijk tot structurele wijzigingen in de detailhandelsmarkt leiden.

**Horeca**
Noch op provinciaal noch op regionaal niveau zijn er beleidskaders ten aanzien van de ruimtelijke spreiding van horecavestigingen. Ook op rijksniveau is geen sprake van ruimtelijk horecabeleid, wel stelt de drank- en horecawet uiteraard kaders ten aanzien van het functioneren van horecavestigingen.

### 5.4.3 Gewenste ontwikkeling

**Detailhandel**
In de nieuwe Nota Detailhandel wordt vanuit een schets van verschillende scenario's voor de binnenstad als geheel gekozen voor het inzetten op het versterken van overige publieks- (horeca, cultuur en evenementen) en economische functies. Dit in combinatie met een gedoceerde uitbreiding van het winkelareaal van 3.000 m² tot 5.000 m². Het gaat daarbij om uitbreiding van detailhandel op geschikte inbreidingslocaties, maar ook uitbreiding van bestaande winkels op alle denkbare wijzen: optimalisatie binnen de winkelmuren, winkels boven winkels, het bijtrekken van ruimten etc.

**Horeca**
Net zoals voor de detailhandel deelgebieden zijn aangewezen waar deze functie het accent krijgt geldt dit ook voor de horeca. Met name aan verschillende pleinen in de binnenstad kan de horecafunctie uitbreiden. In de aanloopgebieden en het bijzonder winkelgebied is uitbreiding van horeca wel mogelijk, maar dient uitbreiding van de horecafunctie gebonden te worden aan nadere voorwaarden, zodat het karakter van het sfeergebied beschermd blijft. In de overige gebieden wordt horeca ofwel specifiek vastgelegd of tot een dusdanig lage categorie toegestaan zodat op die manier de horeca per definitie geen bepalend karakter krijgt.

### 5.4.4 Conclusie

De Delftse binnenstad wordt opgedeeld in verschillende deelgebieden die allen een onderscheidend karakter kennen. Met name in het deelgebied 'Filiaalwinkelgebied' krijgt de functie detailhandel veel ruimte.
In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan een hoge mate van flexibiliteit kent. Voor de functie invulling betekent dit dat, meer dan in het verleden, de marktwerking bepalend zal zijn voor het straatbeeld dat zal ontstaan. Om met name in het deelgebied 'Bijzonder winkelgebied' en 'Aanloopgebied' te voorkomen dat het winkelkarakter teveel zou worden verdrongen door andere functies, worden wel beperkingen opgenomen ten aanzien van het aantal niet-winkelfuncties dat zich naast elkaar vestigt.
Voor horeca bestaat de meeste ruimte in het sfeergebied 'Pleinen'. Ook in dit geval geldt dat meer dan in het verleden de marktwerking bepalend zal zijn voor het straatbeeld dat zal ontstaan. Naar gelang de functie horeca minder past bij een bepaald sfeergebied, worden de mogelijkheden voor deze functie verder ingeperkt door onder andere de categorie te verlagen of horeca alleen op bestaande locaties toe te staan.

## 5.5 Openbare ruimte

### 5.5.1 Bestaande situatie

De openbare ruimte kent veel kenmerkende objecten en structuren, zoals de grachten en bruggen, de pleinen en de doorgaande groenstructuren. Tegelijkertijd bestaat er tussen de verschillende delen van Delft en van de binnenstad onderscheid tussen de inrichting en de kwaliteit van de openbare ruimte. De vele karakteristieke objecten en structuren zouden zodoende beter met elkaar verbonden moeten worden.

Op basis van het coalitieprogramma van de voorgaande gemeenteraad, is de inrichting van de openbare ruimte hoog op de agenda gezet en is een visie opgesteld op de inrichting, de kwaliteit en het beheer van de openbare ruimte. De bestaande situatie dient zodoende aan de hand van deze visie aangepakt te worden.

### 5.5.2 Beleid en onderzoek

Het beleid voor de kwaliteit, inrichting en het beheer van de openbare ruimte is vastgelegd in het gemeentelijk beleidsstuk 'Visie Openbare Ruimte' uit 2009. De visie ziet het openbaar gebied en met name het openbaar gebied in de binnenstad als visitekaartje van de stad. Het is de ruimte waarin een ieder zich vrij kan verplaatsen en de stad kan beleven. Tegelijkertijd is het de ruimte waarin ontmoetingen en culturele evenementen plaatsvinden. Meer nog dan de binnenstad als geheel is de openbare ruimte in de binnenstad 'de huiskamer' van de stad. Deze ruimte is van iedereen, maar tegelijkertijd van niemand, wat een spanningsveld vormt voor de kwaliteit ervan. Als beheerder heeft de gemeente haar visie op de openbare ruimte vastgelegd in dit document, waarin zij duidelijke keuzes maakt. De visie heeft betrekking op alle vrij toegankelijke buitenruimte van de gemeente Delft: stegen, straten, singels, grachten, wegen, plantsoenen, pleinen, parken, (sport)velden en watergangen.

De visie kent enerzijds een uitvoeringsstrategie om de kwaliteit van de openbare ruimte actief te verbeteren. Tegelijkertijd vormt de visie een toetsingskader bij ontwikkelingen in de openbare ruimte.

### 5.5.3 Gewenste ontwikkeling

De uiteindelijke doelstelling van het bovengenoemde beleid is een kwalitatief hoogwaardig en samenhangende inrichting van de openbare ruimte. In het verlengde van de ruimtelijke structuurvisie zijn hoofdopgaven uitgesproken binnen de thema's duurzaam, verbonden en dynamisch. Op het gebied van duurzaamheid zijn enkele voorbeelden het integraal ontwerpen, een hoge mate van toegankelijkheid, een veilige inrichting en ruimte voor ecologische netwerken. Als uitwerking van het thema 'verbonden' wordt gericht op een duidelijke hiërarchie van routes, het slechten van fysieke barrières en het voorkomen van een overvloed aan obstakels in het straatbeeld. Op het gebied van dynamiek zijn enkele voorbeelden het bieden van ruimte voor spelen en recreëren, het adopteren en participeren bij de inrichting en het beheer en het bieden van centrale plekken voor culturele evenementen. Bij grootschalige ontwikkelingen zoals de Spoorzone, kunnen dit soort opgaven direct worden opgepakt. Voor het overige zullen de opgaven aan de hand van het reguliere beheer moeten worden uitgevoerd.

Deze opgaven en de andere opgaven uit de Visie Openbare Ruimte worden met het bestemmingsplan niet direct verwezenlijkt, maar door een globale bestemmingslegging voor het openbaar gebied, biedt het plan wel de ruimte om de visie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma ten uitvoer te brengen.

In beginsel wordt daarom een algemene verkeersbestemming voorgestaan, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in het gebied voor doorstromend verkeer en het verblijfsgebied. Om bepaalde waarden uit de visie openbare ruimte direct te verankeren worden beeldbepalende en structurerende groenpartijen en de karakteristieke watergangen als zodanig bestemd. Voor cultuurhistorisch waardevolle elementen van de openbare ruimte, zoals bepaalde groenpartijen of straatinrichtingen, wordt een beschermde regeling opgenomen.

### 5.5.4 Conclusie

Het bestemmingsplan voegt inhoudelijk geen nieuwe elementen aan toe aan de visie op de openbare ruimte. Het biedt door een globale bestemmingslegging wel de ruimte om de bestaande visie ten uitvoer te brengen en het legt bepalende structuren en cultuurhistorische waarden in de openbare ruimte specifiek vast.

## 5.6 Recreatie

### 5.6.1 Bestaande situatie

In de binnenstad is er ruimte voor groen, recreatie, speel- en ontmoetingsruimte. Verspreid door de hele stad zijn er meer dan 200 speel- en sportlocaties voor de jeugd tot 18 jaar. Groene ruimtes zijn ook in de binnenstad, bijvoorbeeld de Phoenixtuin en de Doelentuin. Daarnaast zijn er diverse fiets-, wandel- en vaarroutes door de binnenstad en naar het groen om de stad. Verder zijn er diverse activiteiten in de openlucht op de pleinen en markten.

### 5.6.2 Beleid en onderzoek

In de gebiedsvisie Delftse Hout uit 2008 wordt voor de binnenstad uitgesproken dat de assen in de binnenstad beter benut kunnen worden door recreatieve routes. Hierdoor kunnen onder andere betere verbindingen ontstaan met de Delftse Hout, maar ook voor de binnenstad zelf vormt dit een kwalitatieve aanvulling.

### 5.6.3 Gewenste ontwikkeling

Ontwikkelingen als groei van de bevolking, differentiatie van de bevolking en ouderen die langer blijven meedoen, geven nieuwe recreatiewensen op andere plaatsen. Deze maatschappelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de behoefte aan recreatieve voorzieningen in de binnenstad. Bij nieuwe planontwikkeling wordt daarom gericht rekening gehouden met behoeften van specifieke doelgroepen.

### 5.6.4 Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor er een beperkte mogelijkheid is om in te spelen op gewenste ontwikkelingen op het gebied van recreatie. Door de mogelijkheden van bestemmingen in de openbare ruimte (groen, water, verkeer) flexibel te houden, wordt zoveel mogelijk de ruimte geboden voor recreatieve voorzieningen en verbindingen.

# Hoofdstuk 6 Milieu

## 6.1 Water

### 6.1.1 Bestaande situatie

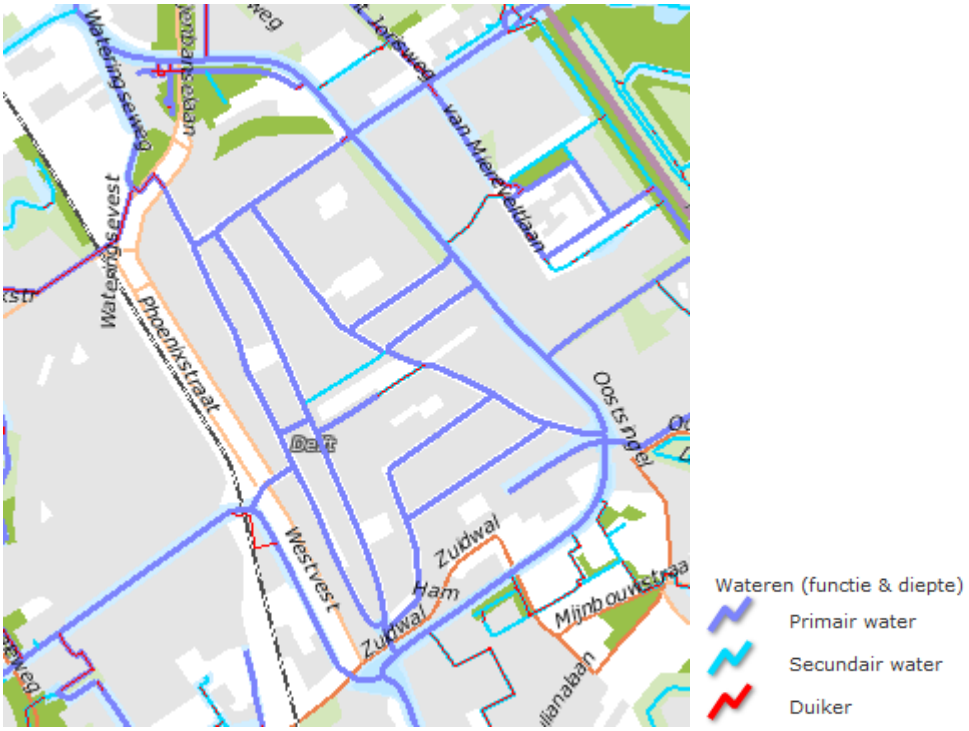
Het plangebied betreft de binnenstad van Delft. Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing, bestrating en grachten.

**Bodem en grondwater**

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit klei. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt gemiddeld circa NAP + 0,6 m. De grondwaterstand is in delen van de binnenstad hoog. Hiertoe is een drainagesysteem aangelegd bij onder andere Rietveld, Vlamingstraat en 't Raam om bij hoge grondwaterstanden sneller water af te kunnen voeren naar de grachten.

**Waterkwantiteit**

Nagenoeg alle grachten in het plangebied zijn primaire watergangen (zie figuur 6.1). Ook de primaire watergang Delftsche Schie ligt voor de helft in het plangebied. Alle watergangen in het plangebied zijn boezemwatergangen.



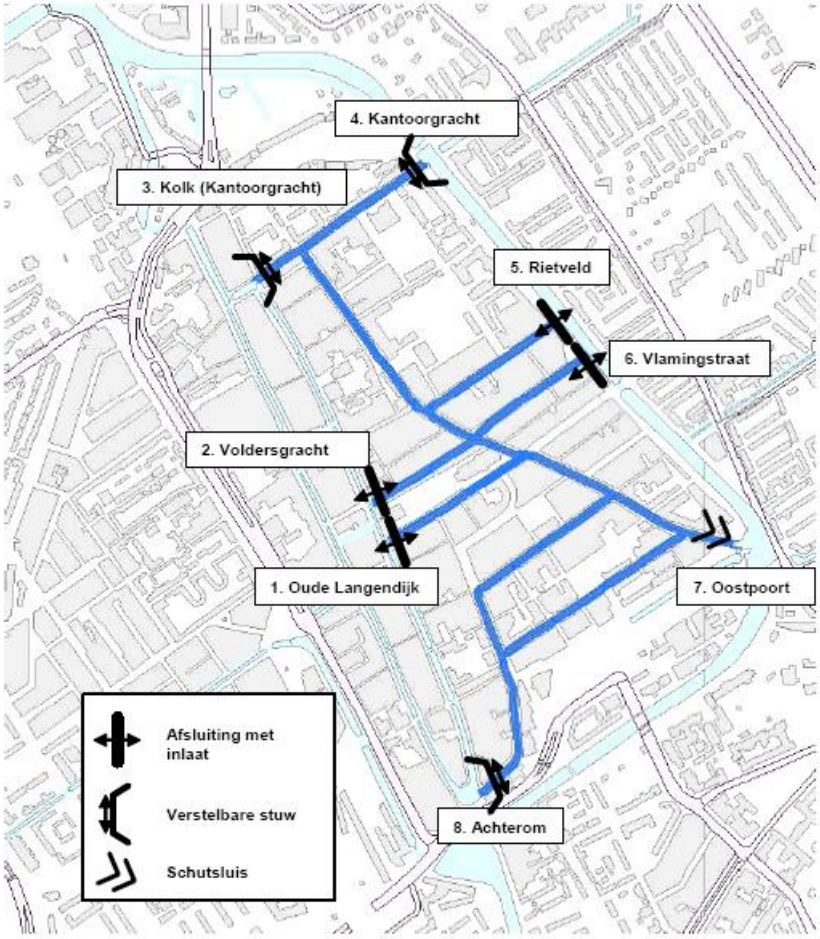

Figuur 6.1 Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap van Delfland

**Watersysteemkwaliteit en ecologie**

De Delftsche Schie en de grachten langs de Oude Delft en Geerweg zijn onderdeel van het KRW-waterlichaam Oost Boezem. De watergangen zijn verbonden met de Schie en de kwaliteit wordt grotendeels beïnvloed door de waterkwaliteit van het boezemwater. De waterkwaliteit is matig.

**Veiligheid en waterkeringen**

Om het plangebied heen liggen boezemkades, de Phoenixstraat/Westvest en Oostplantsoen/Oosterstraat. Het plangebied ligt aan de noordwestkant binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. De werkelijke waterveiligheid van de binnenstad van Delft wordt echter niet zozeer verzorgd door de omliggende boezemkades, maar door de verschillende afsluitwerken. Om overlast bij hevige regenval te voorkomen is het noodzakelijk dat de oostelijke binnenstad kan worden afgesloten van de Boezem. Daarvoor is een afsluitconstructie binnenstad aangelegd. Deze bestaat uit zes kantelstuwconstructies, een aanpassing van twee bestaande constructies (bij de Rietveld- en Vlaminggracht) en een gemaal geïntegreerd in de Duyvelgatsbrug. Het af te sluiten gedeelte, de afsluitlocaties en type afsluiting zijn weergegeven in onderstaande figuur.




**Afvalwaterketen en riolering**

Het plangebied is grotendeels aangesloten op een gemengd rioolsysteem. Een klein deel van het plangebied kent een gescheiden rioolsysteem. Daarnaast is in lage delen van het plangebied een drainagesysteem aangelegd om overtollig regen- en grondwater versneld af te voeren.

### 6.1.2 Beleid en onderzoek

**Waterbeheer en watertoets**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

**Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Water is het afgelopen decennium een steeds belangrijker item geworden in ruimtelijke plannen. Dit is terug te vinden in regelingen op Europees, landelijk en provinciaal niveau. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan '2010-2015'. Het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. In het kader van het project ABC-Delfland is de waterbergingseis voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 $m^3$/ha. De binnenstad valt onder het boezemgebied, de wateropgave voor dit gebied is op orde.

De gemeente Delft en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben samen het Waterplan Delft, een blauw netwerk (2000) opgesteld. Na herijking is de uitvoeringsperiode verlengd tot 2015. Het plan richt zich op het realiseren van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Daarmee worden systemen bedoeld waarvan de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit past bij de (natuurlijke) situatie ter plaatse en dat verstoringen in het systeem relatief makkelijk kunnen worden opgevangen.

In het Gemeentelijke Rioleringsplan 2012-2015 is een uitwerking gegeven van de afvalwater, hemelwater- en grondwaterzorgplicht. In het GRP is het ambitieniveau 'midden' uitgewerkt. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting, wordt voorkomen dat riolen instorten en worden maatregelen getroffen om problemen met hoge grondwaterstanden te voorkomen. Voor overlastgevoelige locaties worden waar mogelijk maatregelen getroffen voor directe vermindering van de wateroverlast.

### 6.1.3 Gewenste ontwikkeling

In het waterplan Delft zijn ambitieniveaus voor de waterkwaliteit geformuleerd. Voor het boezemwater wordt als doelstelling water als cultuurgoed aangehouden. Bij dit ambitieniveau ligt het accent op het zichtbaar maken van de cultuurhistorische en stedelijke identiteit. Wat de waterkwaliteit betreft: de wateren zijn matig eutroof en zien er aantrekkelijk uit. Het water is visrijk, stinkt niet en is op enkele plaatsen opgesierd met waterplanten, oeverplanten en muurplanten op de kademuren. Economische functies worden bevorderd, maar de effecten op de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk beperkt. Het risico op verontreiniging moet beperkt zijn, lozingen vanuit nooduitlaten worden wel toegestaan. Recreatie wordt toegestaan en bevorderd waar de waterkwaliteit dat toelaat.

Wateroverlast als gevolg van regenval wordt al beperkt door afsluitcontructies en door de aanleg drainagesystemen in gebieden met grondwateroverlast. Met het oog op de gewenste vermindering van de grondwaterontrekking van DSM zijn maatregelen nodig om de grondwateroverlast te beperken en voorkomen, dit wordt meegenomen in het GRP.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Vanwege de consoliderende aard biedt het bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen.

### 6.1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Het watersysteem in het plangebied voldoet aan de wet- en regelgeving ten aanzien van water.

## 6.2 Ecologie

### 6.2.1 Bestaande situatie

Het plangebied wordt getypeerd als een compacte en historische stad. De singels en de spoorzone vormen de ruimtelijke begrenzing, met name aan de oostzijde van het plangebied. De grachten met haar bomen kenmerken het stedelijk weefsel, in combinatie met de particuliere tuinen, hofjes en grotere groene plekken als de Wallertuin en Fruittuinen.

In het bestemmingsplan Binnenstad ligt een aantal structuren die zijn opgenomen in het ecologische netwerk van de stad. Dit betreft lijnstructuren en grotere groengebieden. Daarnaast maakt het fijnmazig groen deel uit van het ecologische netwerk op wijkniveau.

Gebieden met een speciale status, zoals kerngebieden uit de Ecologische Hoofdstructuur, beschermde en natuurmonumenten en speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, ontbreken in de nabije omgeving. Wel zijn voor de binnenstad een aantal plekken aangewezen als cultureel monumentaal groen.

### 6.2.2 Beleid en onderzoek

Op het gebied van beleid en regelgeving zijn er diverse relevante kaders te noemen. Deze worden hieronder afzonderlijk behandeld.

**Flora- en faunawet**

Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. In een bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoonde. In dit verband is het van gelang dat in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in geding zijn.

In principe zijn alle van nature in de Europese Unie voorkomende zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen beschermd. Tevens is een aantal vaatplanten, insecten, weekdieren en overige in- en uitheemse diersoorten die in Nederland voorkomen, beschermd.

In 2005 is een Algemene Maatregel van Bestuur in werking getreden die alle beschermde soorten indeelt in drie beschermingscategorieën:

- tabel 1-soorten: in Nederland algemeen voorkomende soorten waarbij bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd;
- tabel 2 soorten: in Nederland zeldzame of bedreigde soorten, waarbij bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een ontheffing moet worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) of gewerkt kan worden volgens een door het Ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode;
- tabel 3-soorten: soorten genoemd in de Habitatrichtlijn bijlage IV, en enkele bedreigde soorten. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting dient een ontheffing te worden aangevraagd.

**Natuurbeschermingswet 1998**

In en in de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998.

**Ecologische Hoofdstructuur**

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt.

In en in de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de EHS.

**Ecologieplan Delft**

Het doel van de nota 'Ecologieplan Delft 2004-2015, Een groen netwerk, de groene aders van Delft' (gemeente Delft, 2004) is een goede ecologische structuur te realiseren met een kwaliteit die een terugkeer van uit Delft verdwenen planten en dieren mogelijk maakt en om de biodiversiteit in de stad te waarborgen. In het ecologieplan zijn drie ambitieniveaus voor de

kwaliteit van de natuur opgenomen, natuur als cultuurgoed, natuur als belevingsgoed en natuur als natuurgoed. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in het plangebied geen negatief effect mogen hebben op het functioneren van het ecologisch netwerk en een achteruitgang in biodiversiteit. Bij ontwikkelingen waarbij het netwerk wel is gegarandeerd, maar waarbij wel een kwalitatieve achteruitgang optreedt, dienen er naast mitigerende maatregelen tevens compenserende maatregelen getroffen te worden. Hierbij kan financiële compensatie tot de mogelijkheden behoren door een bijdrage te storten in de ecologiereserve. Deze reserve wordt gebruikt om de ecologische structuren in Delft te versterken.
Gebieden met een speciale status, zoals kerngebieden uit de nationale Ecologische Hoofdstructuur, beschermde en staatsnatuurmonumenten en speciale beschermingszones uit de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, ontbreken in de nabije omgeving.
De volgende onderdelen van de Delftse ecologische hoofdstructuur liggen in het plangebied.

| **typering volgens Ecologieplan Delft** | **locatie** |
|---|---|
| secundair netwerk (roze lijnen) | langs de Schie (singel) |
| te ontwikkelen ecologische zone | Spoorzonegebied |
| kerngebied aanwezig groen/water | Wallertuin |
| | Kalverbos |
| | Nieuwe Plantage |
| | Doelenplein |
| te ontwikkelen kerngebied | Spoorzonepark |
| waterstructuur | grachtenstelsel en Schie |
| ecologische boomstructuur (groene lijnen) | langs de Schie, spoorzone en Wateringse veld |

**Bomenverordening Delft 2008**
De Bomenverordening Delft 2008 heeft als doel de houtopstand van Delft te beschermen. De gemeente Delft streeft naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving met voldoende kwalitatief openbaar groen, waaronder houtopstanden. Delft wil het bomenbestand op een zodanig peil houden, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de groene belevingswaarde en de leefbaarheid van Delft, waarbij extra aandacht en bescherming wordt gegeven aan bomen met natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarde, waarde voor stadsschoon, cultuur en monumentale waarde en waarde voor recreatie en leefbaarheid. De ecologische boomstructuur staat vermeld in figuur 6.2.

Figuur 6.2 Overzicht ecologische bomenstructuur

**Cultuur monumentaal groen**

Binnen het plangebied zijn de volgende objecten aangewezen als cultuur monumentaal groen (De groene parels van Delft):

- Prinsenhoftuin;
- St. Agathaplein;
- Klaeuwshofje;
- Hofje van Pauw;
- Kalverbos;
- Wallertuin;
- Nieuwe Plantage.

*Toetsing*

Op basis van de inventarisaties en literatuurgegevens[1] is vastgesteld dat verschillende beschermde flora en fauna, waaronder ook strikt beschermde diersoorten, in het plangebied voorkomen en andere beschermde soorten zijn te verwachten.

Het plangebied is geschikt voor drie belangrijke soortgroepen uit de Flora- en faunawet, namelijk vaatplanten, vleermuizen en broedvogels. Voor broedvogels is het stadsgroen van groot belang. Het aanwezige stadsgroen zorgt voor veel geschikte nestlocaties voor broedvogels zoals koolmees en merel, maar ook voor de grote bonte specht, waarvan de nestlocatie jaarrond beschermd is. Daarnaast biedt het stenige karakter van gebouwen een belangrijke broedplek voor onder meer gierzwaluwen.

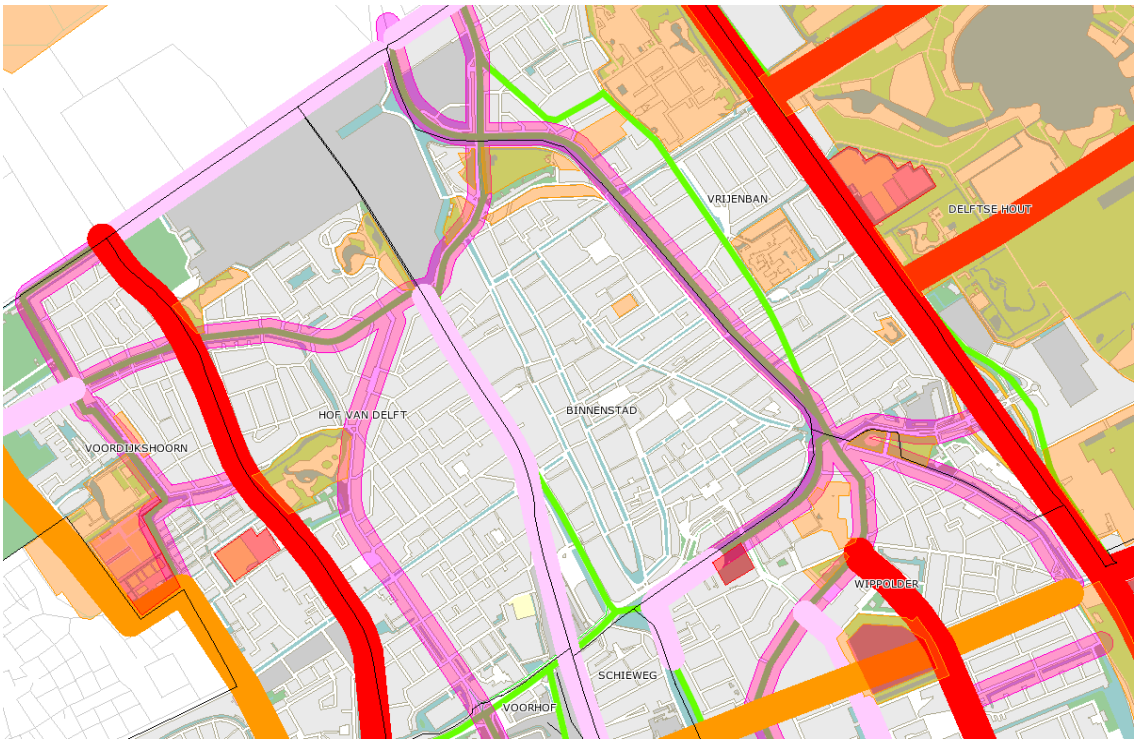
Ook voor vleermuizen is het groen van belang, met name als foerageergebied. De gebouwen in de binnenstad zijn geschikt als verblijfplaats voor in de binnenstad voorkomende gebouwbewonende vleermuizen. Voor het bepalen van hun vliegroute, maken vleermuizen gebruik van lijnvormige structuren in het landschap. Deze worden onder andere gevormd door bomenrijen en watergangen. Dit betekent dat ook het stadswater een belangrijk onderdeel uitmaakt van het leefgebied van vleermuizen, zowel als onderdeel van een vliegroute als foerageergebied.

De kademuren van de stadswateren vormen een belangrijk onderdeel van het verspreidingsgebied van beschermde vaatplanten.
Het huidige gebruik van het gebied blijft in het nieuwe bestemmingsplan grotendeels ongewijzigd. Bij wijziging van het gebruik dient getoetst te worden of de duurzame instandhouding van de soorten in het gebied gewaarborgd blijft.

| **groep/soort** | **waargenomen** | **tabel Flora- en faunawet** |
|---|---|---|
| vissen | tiendoornige stekelbaars, zeelt, kroeskarper, baars, brasem, blankvoorn, ruisvoorn, snoek, snoekbaars, rietvoorn, spiegelkarper, driedoornige- en tiendoornige stekelbaars | kroeskarper staat op de Rode Lijst<br><br>overige soorten tabel 1 |
| amfibieën | kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker | tabel 1, algemene soorten |
| vogels | *Broedvogels*<br>- algemene soorten van bos en struweel: merel, koolmees, pimpelmees, roodborst, winterkoning etc.<br>- watervogels: meerkoet, waterhoen, wilde eend etc.<br>een deel van de vogels is gebonden aan vaste verblijfplaatsen als horstenbomen, bomen met spechtengaten of specifiek gebouwen (mussen, gierzwaluwen, duiven) | tabel 2, speciale status |
| vleermuizen | gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis<br>(dit betreft zowel foerageergebieden, foerageerroutes als kraamkolonies) | allen tabel 3, strikt beschermde soorten |
| grondgebonden zoogdieren | veldmuis, bosmuis, dwergmuis, egel, vos, konijn, haas<br>marterachtigen: (wezel, bunzing) | tabel 1 algemene soorten |
| overige soorten | rode Amerikaanse rivierkreeft , weekdieren, macrofauna<br>er komt een grote verscheidenheid aan algemeen voorkomende vlinders en libellen voor; op grond van aanwezige gegevens worden geen beschermde vlinders, libellen en andere ongewervelde verwacht. | |
| flora | muurplanten (muurvaren, tongvaren, mannetjesvaren, eikvaren, gewone eikvaren, steenbreekvaren, brede stekvaren, brede eikvaren, smalle stekelvaren, gewone ijzervaren, smal venushaar, muurleeuwenbek, gele helmbloem en muurpeper)<br>een uniek exemplaar van de schubvaren is tijdelijk verplaatst naar de botanische tuin en zal na realisatie van de spoorzone weer teruggeplaatst worden<br>drijfplanten: witte waterlelie, gele plomp, kikkerbeet, waterpest maar ook soms verwilderde aquariumplanten | tabel 2 en 3 |

### 6.2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is essentieel dat de natuur in de binnenstad wordt behouden, de biodiversiteit versterkt en dat belangrijke structuren en plekken blijven gehandhaafd. Door het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn de bestaande structuren vastgelegd. Tegelijkertijd biedt het conserverende karakter van het bestemmingsplan weinig mogelijkheden voor structurele ontwikkeling. Binnen de diverse bestemmingen wordt groen wel toegestaan, waardoor op kleinere schaal mogelijkheden voor de ecologie ontstaan. Zo kan de kwaliteit van de binnenstad worden versterkt door groen en natuur toe te voegen door de nestvoorzieningen voor vogels (onder andere gierzwaluwen aan gebouwen en zangvogels door middel van locale projecten ) en kleine zoogdieren (vleermuizen) op te nemen, realisatie van groene plekken, gevels en daken. Daarnaast speelt de samenhang tussen groen en cultuurhistorie (bijvoorbeeld hofjes), natuur/ecologie en recreatie een belangrijke rol. Bij renovatie van oude muren, en met name de kademuren en brugconstructies, moet worden ingezet op het behoud van de unieke muurflora waarbij de richtlijnen als opgenomen in het Beschermingsplan Muurplanten leidend zijn. Ook de markante geleiding van de bomen langs de grachten dient behouden te blijven. Bij ontwikkelingen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan dient getoetst te worden aan de Flora- en faunawet.




Figuur 6.3 Overzicht ecologische structuren

### 6.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het Ecologieplan Delft en aan de Bomenverordening Delft 2008. Aangezien het een consoliderend plan betreft, staat de Flora- en faunawet de uitvoering niet in de weg.

## 6.3 Bodem

### 6.3.1 Bestaande situatie

Op basis van historische informatie en in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken, is voor het gehele grondgebied van Delft een bodemkwaliteitskaart opgesteld. De kaart maakt deel uit van de Nota bodembeheer en is in december 2009 bestuurlijk vastgesteld. Het plangebied valt in deze bodemkwaliteitskaart in de zone Wonen ouder dan 1600. De bodem is hier meer dan 2 m opgehoogd en (mogelijk) puinhoudend. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de algemene bodemkwaliteit van de gehele binnenstad is gekwalificeerd als matig verontreinigd. Uit oude bodemonderzoeken blijkt dat binnen het plangebied diverse (potentiële) gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.

### 6.3.2 Beleid en onderzoek

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet door bodemonderzoek worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. Indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van humane, ecologische of verspreidingsrisico's (saneringsnoodzaak), dienen deze te worden weggenomen. De locatie is geschikt voor de beoogde functie als blijkt dat er voor die functie geen risico's meer aanwezig zijn (functiegericht saneren).

In het algemeen dient de bodemkwaliteit te worden gehandhaafd en waar mogelijk op lokaal niveau te worden verbeterd. De bodemkwaliteit mag in geen geval verslechteren. De vigerende wetgeving (Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit), het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk bodembeleid moet in acht worden genomen.

### 6.3.3 Gewenste ontwikkeling

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. Uitgangspunt is dat de bodem geschikt moet zijn voor de beoogde functie. De algemene bodemkwaliteit dient te voldoen aan de lokale maximale waarden in combinatie met de bodemfunctie die voor het betreffende gebied zijn vastgesteld. In de praktijk komt het erop neer dat de huidige bodemkwaliteit dient te worden verbeterd. Er dient bij voorkeur te worden gewerkt met een gesloten grondbalans (met uitzondering van mogelijk ernstig verontreinigde saneringslocaties). Alle vrijkomende grond dient zoveel mogelijk binnen het gebied te worden hergebruikt op basis van de Nota bodembeheer. Hierdoor wordt het gebruik van grondstoffen en vervoersbewegingen tot een minimum beperkt. Indien grond nodig is, dient dit zoveel mogelijk vanuit de regio te worden aangevoerd.

### 6.3.4 Conclusie

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, staat het aspect bodemkwaliteit de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## 6.4 Milieuzonering bedrijven

### 6.4.1 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat de binnenstad van Delft en omvat een veelheid aan centrumfuncties (detailhandel, horeca, wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid). Het is bij uitstek een gebied met functiemenging, juist om de ruimte zoveel mogelijk doelmatig te benutten.

Binnen het plangebied worden daarom op de percelen die bestemd zijn voor bedrijvigheid bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 algemeen toelaatbaar geacht. Dit zijn bedrijven die in een gemengd direct naast woningen aanwezig kunnen zijn zonder ruimtelijk relevante milieuhinder te veroorzaken.

### 6.4.2 Beleid en onderzoek

**Toetsingskader**

In oktober 2003 is de nota 'Bedrijven en bestemmingsplannen' vastgesteld. Hierin wordt het gemeentelijk beleid uiteengezet over de wijze waarop bedrijven in bestemmingsplannen worden opgenomen. Doelstelling van het beleid is enerzijds voldoen aan wet- en regelgeving en anderzijds recht doen aan de specifieke situatie in Delft. Het beleid neemt daarbij de categorie-indeling van de VNG (uitgave bedrijven en milieuzonering, 2009) als uitgangspunt, zoals opgenomen in de bijlagen bij de regels van dit bestemmingsplan. Delft is in het beleid ingedeeld in type plangebieden (zoals bedrijvengebied, rustige woongebieden en gemengde woongebieden). Per type gebied wordt bepaald wat de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn en welke afstand er tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten in acht moet worden genomen.

### 6.4.3 Gewenste ontwikkeling

Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden er geen nieuwe bedrijfsbestemmingen of nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. De in het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de Lijst van Bedrijfstypen.

Enkele reeds aanwezige bedrijven in het plangebied zijn zwaarder van aard dan dat in het algemeen wordt toegestaan. Deze bestaande bedrijven worden mogelijk gemaakt via een specifieke aanduiding (zie bijlage 1). Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich op die locatie alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid. Op deze manier wordt onaanvaardbare hinder uitgesloten.

### 6.4.4 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en worden de bedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

## 6.5 Milieuzonering horeca

### 6.5.1 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat de binnenstad van Delft en omvat een veelheid aan centrumfuncties (detailhandel, horeca, wonen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid). Horeca vormt een belangrijk onderdeel van deze centrumfuncties. Echter, niet in elk gebied is horeca gewenst en waar horeca wel gewenst is geldt dat niet altijd dezelfde categorie gewenst is. Zo is horeca in het woongebied en in het gebied 'Creating History' in beginsel uitgesloten en is horeca uit categorie 2 en 3, die zich richt op de avond en nacht, niet gewenst in het filiaalwinkelgebied en de centrumrand. De volgende algemene toelaatbaarheid is in dit bestemmingsplan gehanteerd.

| gebied | horecacategorie |
|---|---|
| Filiaalwinkelgebied (C-FG) | categorie 1 |
| Bijzonder winkelgebied (C-BG) | categorie 1 en 2 |
| Aanloopgebied (C-AG) | categorie 1 en 2 |
| Horeca/Pleinen (C-PL) | categorie 1 en 2 |
| Centrumrand (GD-CR) | categorie 1 |
| Creating History (GD-CH) | - |
| Wonen (W) | - |

### 6.5.2 Beleid en onderzoek

**Toetsingskader**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van horecabedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

1. ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
2. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende horecabedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen horeca-activiteiten als milieubelastende functie en gevoelige functies mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een milieuzonering voor horeca-activiteiten. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van de Staat van Horeca-activiteiten. Hierin wordt met behulp van verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. Voor een algemene toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 3.

### 6.5.3 Gewenste ontwikkeling

De bestaande horecavoorzieningen in het plangebied zijn geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Horeca-activiteiten. Een aantal horecavoorzieningen past niet binnen de algemene toelaatbaarheid. Deze horecavoorzieningen moeten bij hun huidige activiteiten reeds rekening houden met de aanwezige gevoelige functies. Omdat er geen klachten (bekend) zijn, acht de gemeente het niet wenselijk deze horecavoorzieningen weg te bestemmen of te verplaatsen. Deze horecavoorzieningen worden via een maatbestemming mogelijk gemaakt (zie bijlage 2). Net als bij bedrijven, houdt een maatbestemming in dat bij beëindiging of verplaatsing zich op die locatie alleen nog een gelijksoortige horecavoorziening kan vestigen, of een horecavoorziening die past binnen de algemene toelaatbaarheid. Op deze manier wordt onaanvaardbare hinder uitgesloten.

### 6.5.4 Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt door de milieuzonering, die in de bestemmingsplanregeling is opgenomen, zorg gedragen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en worden de horecabedrijven niet in hun functioneren belemmerd.

## 6.6 Weg- en spoorweglawaai

### 6.6.1 Bestaande situatie

Het overgrote deel van de wegen in het plangebied zijn 30 km/h-wegen. Rondom deze wegen geldt geen geluidszone. Binnen het plangebied zijn alleen de Wateringsevest en de Vrijenbanselaan 50 km/h-wegen. Ook rondom het plangebied ligt een aantal 50 km/h-wegen. Voor dergelijke wegen geldt een geluidszone van 200 m. Een deel van het plangebied ligt binnen deze geluidszone.

Ongeveer 30 m ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Schiedam-Delft-Den Haag. Voor deze spoorweg geldt een geluidszone van 700 m. Een groot deel van het plangebied ligt binnen deze geluidszone.

### 6.6.2 Beleid en onderzoek

**Wegverkeerslawaai**

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies moet worden getoetst aan geluidshinder vanwege de weg. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij ontwikkelingen rondom 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat $L_{den}$ (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

**Spoorwegen**

Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone van een spoorweg mogelijk worden gemaakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de geluidsbelasting vanwege deze spoorweg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 55 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. De uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

### 6.6.3 Gewenste ontwikkeling

Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden er geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van gezoneerde wegen of de spoorweg Rotterdam-Delft-Den Haag mogelijk gemaakt.

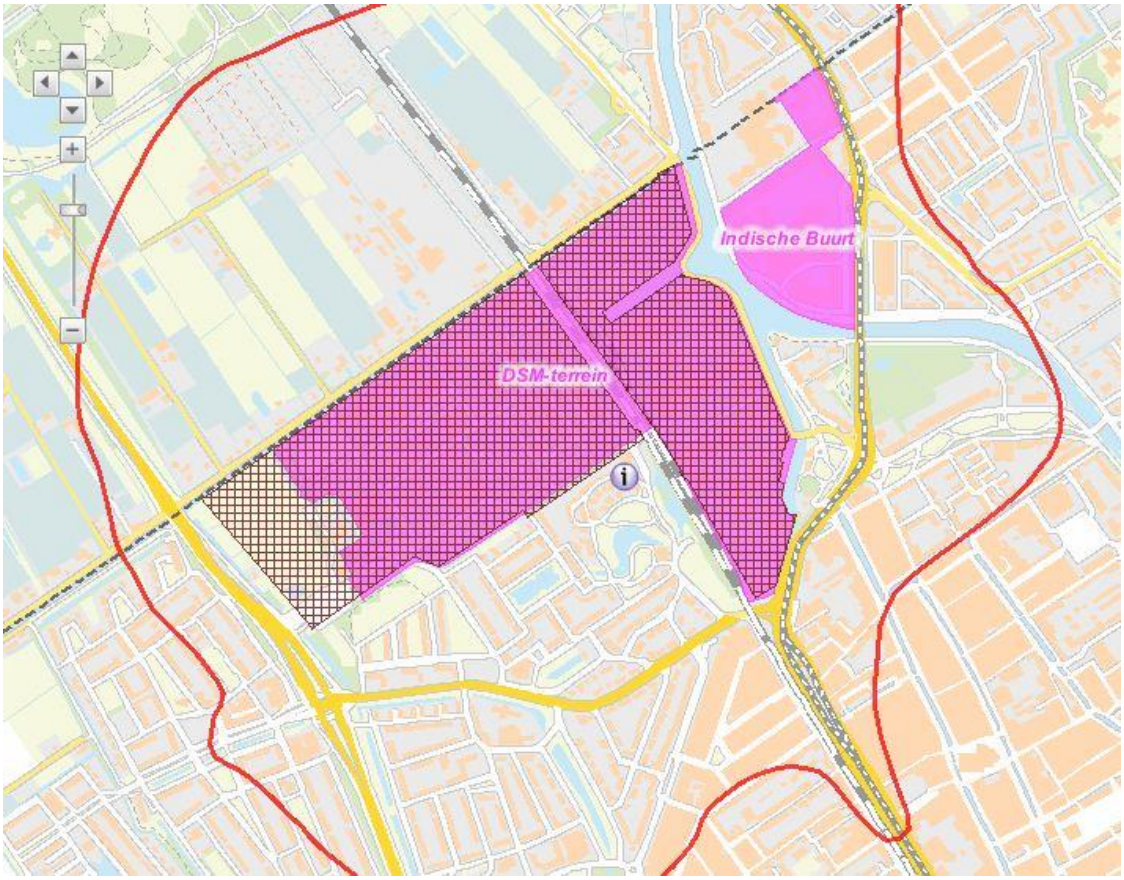
### 6.6.4 Conclusie

Het aspect weg- en spoorweglawaai staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 6.7 Industrielawaai

### 6.7.1 Bestaande situatie

De begrenzing van het gezoneerde industrieterrein 'DSM Gist/Calvé' en de bijbehorende geluidszone zijn in figuur 6.4 opgenomen. Het gebied tussen het industrieterrein en de zonegrens is de geluidszone. Een deel van het plangebied, aan de noordzijde van de binnenstad, ligt binnen deze geluidszone. De geluidszone is bovendien op de plankaart opgenomen.




Figuur 6.4 Gezoneerd industrieterrein DSM Gist/Calvé (gearceerd) met bijbehorende zonegrens (rood)

### 6.7.2 Beleid en onderzoek

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden in de volksmond ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. In dat kader is in het verleden voor industrieterrein 'DSM Gist/Calvé' een geluidszone vastgesteld.

Op grond van de wet behoort tot de geluidszone het gebied tussen het industrieterrein zelf en de buitengrens van de zone. Buiten een geluidszone mag de cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van alle bedrijven op het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

### 6.7.3 Gewenste ontwikkeling

Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden er geen nieuwe ontwikkelingen binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'DSM Gist/Calvé' mogelijk gemaakt.

### 6.7.4 Conclusie

Het aspect industrielawaai gezoneerd industrieterrein staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 6.8 Luchtkwaliteit

### 6.8.1 Bestaande situatie

Op basis van de Monitoringstool is de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving in beeld gebracht. Deze Monitoringstool is in opdracht van de voormalige Ministeries van VROM en V&W ontwikkeld. Deze tool brengt de luchtkwaliteit langs onder andere autosnelwegen in beeld. Uit de monitoringstool blijkt het volgende:

a. in 2011 liggen de concentratie stikstofdioxide langs de maatgevende wegen in onder de grenswaarden uit de Wlk. Ook in 2015 is dit het geval. Er wordt daarmee voldaan aan de grenswaarde;
b. in 2011 en 2015 is de concentratie fijn stof aanzienlijk minder dan de grenswaarden: de concentratie bedraagt minder dan 30 µg/m³.

### 6.8.2 Beleid en onderzoek

**Toetsingskader**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 6.1 weergegeven[2].

**Tabel 6.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk**

| stof | toetsing van | grenswaarde | geldig |
|---|---|---|---|
| **stikstofdioxide ($NO_2$)** | jaargemiddelde concentratie | 60 µg/m³ | 2010 tot en met 2014 |
| | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ | vanaf 2015 |
| **fijn stof ($PM_{10}$)[1)]** | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ | vanaf 11 juni 2011 |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³ | vanaf 11 juni 2011 |

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde $NO_2$ en $PM_{10}$ (= 1,2 µg/m³), of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

**Gemeentelijk beleid**
De gemeente Delft rapporteert ieder jaar over de luchtkwaliteit op haar grondgebied en stelt op basis daarvan een plan van aanpak op om de luchtkwaliteit te verbeteren. De meeste maatregelen zijn gericht op het verbeteren van de luchtkwaliteit op de knelpuntlocaties voor stikstofdioxide. De belangrijkste uitkomst uit de rapportages is dat veruit het grootste deel van Delft voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen.

### 6.8.3 Gewenste ontwikkeling
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Er wordt dan ook voldaan aan de Wet luchtkwaliteit.

### 6.8.4 Conclusie
De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

## 6.9 Externe veiligheid

### 6.9.1 Bestaande situatie
**Inrichtingen**
In het plangebied zijn geen risicorelevante bedrijven aanwezig die gevolgen hebben voor de externe veiligheidssituatie in het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is wel DSM gelegen (zogenoemde BRZO-inrichting). In 2011 hebben de gemeenten Delft en Rijswijk een onderzoek uit laten voeren naar de risico's als gevolg van dit bedrijf (rapport 'Groepsrisico ruimtelijke ontwikkelingen rondom DSM Gist B.V.', Save, 4 april 2011). Uit dit onderzoek blijkt dat de PR $10^{-6}$-contour binnen de inrichting ligt. Deze risicocontour ligt dan ook niet over bebouwing binnen het plangebied. Er wordt dan ook voldaan aan de grenswaarde en richtwaarde van het PR. De hoogte van het GR ligt in de huidige situatie net boven de oriëntatiewaarde. Dit komt door een historisch gegroeide situatie, met dichte en dichtbij gelegen bebouwing aan de Delftse zijde van het DSM-terrein. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 1.500 m.

**Vervoer van gevaarlijke stoffen spoor en water**
Over de spoorlijn Den Haag Holland Spoor - Rotterdam Centraal vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (Marktprognose vervoer gevaarlijke stoffen Prorail, 2007).
De Schie is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. In het ontwerp basisnet water is deze vaarweg aangewezen als een groene vaarweg. De PR $10^{-6}$-risicocontour ligt op de vaarweg. Voor groene vaarwege hoeft het GR niet te worden verantwoord, gezien het beperkte risico dat deze vaarwegen met zich meebrengen.

**Vervoer van gevaarlijke stoffen wegen**
Over de A13 vindt vervoer van gevaarlijk stoffen plaats. De veiligheidszone van 17 m en het plasbrandaandachtsgebied liggen op grote afstand van het plangebied (bron: Eindrapportage Basisnet Weg (oktober 2009, Arcadis)). Het plangebied ligt op circa 450 m afstand. De oriënterende waarde bedraagt minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde.

**Leidingen**
Er bevinden zich geen risicorelevante leidingen in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. De hogedruk aardagstransportleidingen die om de stad Delft lopen, zoals weergegeven in figuur 6.5, liggen op dusdanig grote afstand van het plangebied dat zij geen risico's veroorzaken ter plaatse van het plangebied. Voor informatie over niet-risicovolle leidingen wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

Figuur 6.5 Ligging hogedruk aardgastransportleidingen

### 6.9.2 Beleid en onderzoek

**Toetsingskader**
Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van $10^{-6}$ als de grenswaarde voor kwetsbare objecten. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang (minstens 10, 100 etc.) overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Per bron verschilt het of een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, dit hangt af van het specifieke toetsingskader (beleid/wetgeving).

**Inrichtingen**

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van $10^{-6}$ per jaar[3] . Binnen de PR $10^{-6}$-contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR $10^{-6}$-contour worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

**Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen**

*Vigerende circulaire*

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2009) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten $10^{-5}$ per jaar en de streefwaarde $10^{-6}$ per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten $10^{-6}$ per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten in nieuwe situaties geldt een richtwaarde van $10^{-6}$ per jaar. Er geldt een verantwoordingsplicht voor het GR bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het GR. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

*Basisnet en Besluit Transportroutes Externe Veiligheid*

In 2012 zal naar verwachting het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) worden vastgesteld. In dat Besluit en het bijbehorende basisnet (voor wegen, spoorwegen en vaarwegen) worden veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd (en beperkte kwetsbare objecten slechts onder voorwaarden). Daarnaast worden in de omgeving van deze transportroutes beperkingen opgelegd in verband met de mogelijke effecten van een optredende plasbrand (plasbrandaandachtsgebieden). De huidige risiconormering ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt uit de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze circulaire maakt nu al een deel van het basisnet mogelijk.

**Leidingen**

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant. Met deze AMvB wordt aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi (PR). Ook geldt een oriënterende waarde voor het GR en gelden belemmeringenstroken waarbinnen in principe geen bebouwing is toegestaan. Voor ruimtelijke plannen binnen het invloedsgebied voor het GR geldt een plicht tot het verantwoorden van het GR. Voor niet-risicovolle leidingen wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

### 6.9.3 Gewenste ontwikkeling

**Inrichtingen**

Zoals hierboven is vermeld, ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de inrichting DSM. In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot een dermate verhoging van de personendichtheid leiden, dat het groepsrisico hier rekenkundig door beïnvloed wordt. Er kan dan ook volstaan worden met een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

**Vervoer van gevaarlijke stoffen spoor en water**
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een verhoging van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water. Het GR hoeft dan ook niet verantwoord te worden.

**Vervoer van gevaarlijke stoffen wegen**
In het plangebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een verhoging van het GR als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A13. Het GR hoeft dan ook niet verantwoord te worden.

**Leidingen**
Er bevinden zich geen risicorelevante leidingen in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. Voor informatie over niet-risicovolle leidingen wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

### 6.9.4 Conclusie
Het aspect externe veiligheid leidt niet tot ruimtelijke beperkingen voor het plangebied.

Figuur 7.1 Autoluwgebied Binnenstad

# Hoofdstuk 7 Infrastructuur

## 7.1 Bovengronds (verkeer en vervoer)

### 7.1.1 Bestaande situatie

**Gemotoriseerd verkeer**

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de zogenaamde wijkontsluitingswegen: Westvest, Phoenixstraat, Wateringsevest, Vrijenbanselaan in het (noord)westen en de Zuidwal in het zuiden. Deze wegen ontsluiten de binnenstad met de rest van Delft en de (regionale) stroomwegen.

De binnenstad zelf is grotendeels een autoluw gebied (zie figuur 7.1). Bepaalde delen van de binnenstad hebben zelfs geen parkeerfunctie en zijn alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer (laden en lossen of halen en brengen of bewoners met parkeren op eigen terrein die hun parkeervoorziening willen bereiken). Dit wordt het autoluwplusgebied genoemd. Bewoners en bezoekers parkeren daarbij hun auto in het gebied direct buiten het autoluwplusgebied. Het autoluwbeleid verbetert de leefbaarheid en vergroot de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

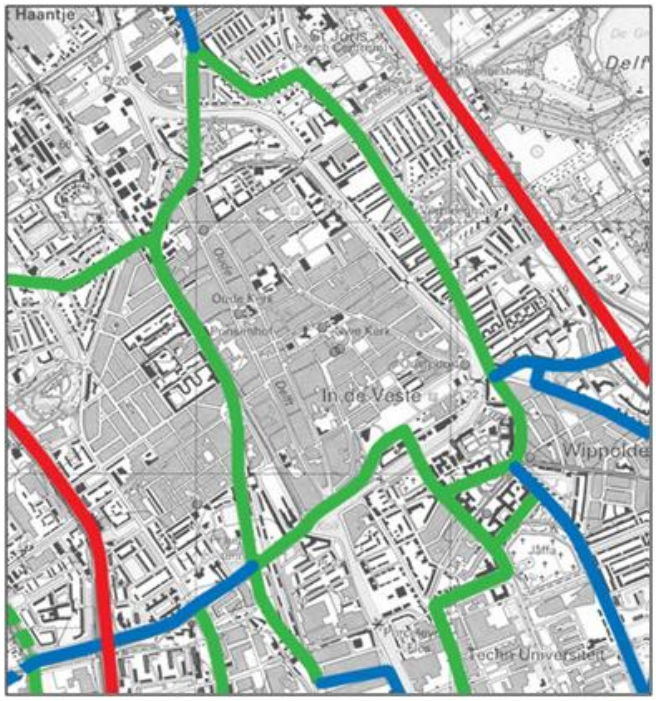
De wegen in Delft zijn gecategoriseerd volgens de principes van Duurzaam Veilig. Bij elke categorie horen eigen vormgevingskenmerken. Delft onderscheidt de volgende wegtypen:

- stroomwegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen.

De gemeente Delft heeft zelf de categorie wijkontsluitingsweg toegevoegd: een weg met een gecombineerde verkeers- en verblijfsfunctie waarop verkeer van en naar (woon)gebieden wordt gebundeld. Er is gekozen voor een extra categorie omdat sommige wegen van groot belang zijn voor de bereikbaarheid van de stad en teveel verkeer hebben om ze te kunnen in te richten als verblijfsgebied; de verblijfsfunctie is echter dermate sterk, door bijvoorbeeld veel oversteekbewegingen of veel voetverkeer in langsrichting, dat deze niet past bij de inrichting die hoort bij een gebiedsontsluitingsweg. In figuur 7.2 is de wegencategorisering weergegeven.

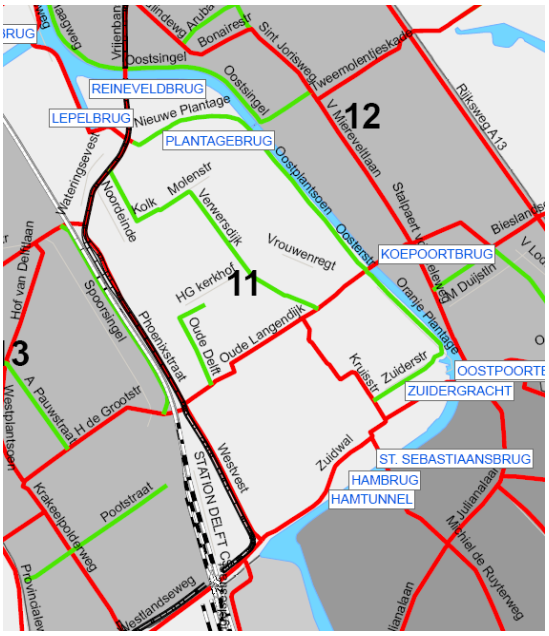
De wegen in en nabij het plangebied zijn als volgt gecategoriseerd:

- gebiedsontsluitingswegen: Westlandseweg en Oostpoortweg;
- wijkontsluitingswegen: Westvest, Phoenixstraat, Wateringsevest, Vrijenbanselaan, Insulindeweg, Bonairestraat, Sint Jorisweg, Stalpeart van de Wielenweg, Julianalaan, Mijnbouwstraat, Sint Sebastiaansburg en Zuidwal;
- erftoegangswegen: alle andere wegen zijn wegen met een verblijfsfunctie; een belangrijke consequentie van het aanwijzen van 'verblijfsgebieden' is dat deze gebieden in het kader van Duurzaam Veilig ingericht worden als 30 km/h-zone.




Figuur 7.2 Wegencategorisering uit het LVVP in en nabij de binnenstad

Binnen de verblijfsgebieden is echter een bijzondere inrichting noodzakelijk voor wegen die onderdeel uitmaken van de busroutes of de routes van hulpdiensten.




Figuur 7.3 Uitsnede uit rijroutekaart brandweer Delft-Rijswijk

Ingeval van calamiteiten is het van belang dat hulpdiensten snel ter plaatse kunnen zijn. Er zijn daarom speciale routes waarbij de doorgang voor hulpdiensten prioriteit heeft. De routes zijn opgedeeld in hoofdroutes en secundaire routes. De routes binnen het plangebied zijn weergegeven in figuur 7.3.

**Langzaam verkeer**

Het Delftse hoofdfietsnetwerk is opgebouwd uit regionale en stedelijke routes. Het stedelijk net bestaat uit een raster van doorgaande fietsverbindingen, met een maaswijdte van ongeveer 300 à 400 m, die het gehele stedelijke gebied doorkruisen en aansluiten op de regionale fietsvoorzieningen. Via het stedelijk net zijn de belangrijkste gebieden te bereiken (centrum, middelbare scholen, station, recreatiegebieden, werkgelegenheid, woongebieden).

Door en nabij de binnenstad lopen een aantal belangrijke fietsroutes:

- regionale fietsroute Zuidwal-Ezelsveldlaan;
- fietsroute Binnenwatersloot-Oude Langendijk-Nieuwe Langendijk.

Daarnaast zijn er nog een aantal belangrijke ontsluitingsroutes vanaf het station. Met name de

route Barbarasteeg-Breestraat-Vesteplein-Ezelsveldlaan is een belangrijke. Ondanks dat de hierboven genoemde fietsroutes belangrijk zijn en qua orde een bepaalde inrichting behoeven, zoals bijvoorbeeld dat ze vrijliggend moeten zijn, is hier niet voor gekozen in het plangebied. De binnenstad heeft namelijk een historisch karakter, bovendien is de fysieke ruimte er vaak niet om te voldoen aan de inrichtingseisen voor zulke fietsroutes. Om die reden is het Handboek openbare ruimte voor de binnenstad als leidraad aangehouden, zodat de inrichting daarom met inachtneming van de omgeving plaatsvindt.

Zoals eerder gesteld zijn delen van de binnenstad voetgangersgebied, als onderdeel van het autoluwplusgebied. De voetganger heeft hierbij het primaat op elke andere verkeersdeelnemer. Omdat dit voetgangersgebied voor fietsers niet optimaal ontsloten is, dit heeft te maken met de historische structuur van de binnenstad, is het voor fietsers mogelijk om door dit gebied te rijden. De Delftse binnenstad is in de afgelopen jaren gefaseerd autoluw gemaakt. Dit heeft een positief effect op het voetgangersklimaat.

**Openbaar vervoer**

De binnenstad van Delft is bereikbaar door middel van diverse buslijnen welke langs en door het gebied voeren. Eveneens zijn in de nabijheid het treinstation Delft en twee tramlijnen gelegen. Het station Delft centrum is direct buiten het plangebied gelegen, op loopafstand van de binnenstad. Hier halteren de treinen in de richtingen Dordrecht, Den Haag, Rotterdam, Amsterdam, Venlo, Leiden, Breda en Roosendaal. Langs het plangebied, over de Westvest, Phoenixstraat en Wateringsevest, rijden de tramlijnen 1 en 19. Lijn 1 verbindt Tanthof, de Buitenhof, de Binnenstad en Delft noordoost met Rijswijk, Den Haag centrum en Scheveningen. Lijn 19 gaat van Tanthof via de Binnenstad naar Ypenburg, Leidschenveen en Leidschendam.

Door het plangebied loopt de busdienst tussen Delft Kuyperwijk en IKEA Delft via het station Delft centrum. Er zijn halteplaatsen langs de Nieuwe Langendijk, de Oude Langendijk ter hoogte van de Burgwal en bij de Markt. Tevens is aan de zuidkant van het plangebied een bushalte gelegen langs de Zuidwal ter hoogte van Zuidpoort. Bij deze haltes halteren de openbaar vervoersdiensten in de richtingen Rotterdam Centraal, Zoetermeer, Nootdorp en binnen de gemeente Delft.

De trein, tramlijnen en buslijnen zorgen voor een goede verbinding binnen de gemeente en in de regio.

**Parkeren**

Binnen het autoluwplus gebied is parkeren in principe niet toegestaan. Bezoekers aan de binnenstad kunnen parkeren in de parkeergarages, op parkeerterreinen of in parkeervakken. De parkeergarages, Zuidpoortgarage, Koepoortgarage en de Phoenixgarage, zijn in of op loopafstand van de binnenstad gelegen.

Deze parkeergarages zijn met name bedoeld voor bezoekers. In een aantal gevallen zijn delen van parkeergarages gereserveerd voor vergunninghouders. Parkeerplaatsen zijn schaars in de binnenstad. Met name op straat is er over het algemeen meer vraag dan aanbod. De parkeerdruk ligt gemiddeld namelijk tussen de 90% à 100%.

Naast bezoekers- en vergunninghoudersparkeerplaatsen zijn er ook nog runshopparkeerplaatsen. Deze runshopparkeerplaatsen zijn op zeer korte afstand gelegen van bepaalde winkels. De maximale parkeerduur is beperkt op zulke parkeerplaatsen. Daarmee worden deze parkeerplaatsen nog efficiënter gebruikt.

Aangezien het niet is toegestaan te parkeren in het autoluwplusgebied, zijn de gehandicaptenparkeerplaatsen direct aan de randen van het autoluwplusgebied gelegen.

### 7.1.2 Beleid en onderzoek

Voor het gemotoriseerd verkeer is het in juni 2005 vastgestelde LVVP leidend. Hierin is het verkeersbeleid voor de middellange termijn vastgelegd, waarbij het accent is gelegd op:

1. maatregelen ter stimulering van fietsgebruik en openbaar vervoer;
2. maatregelen voor de doorgaande noordzuid- en oostwestroutes voor autoverkeer, zodat deze vooral worden gebruikt door in- en uitgaand verkeer, en zodat het doorgaande verkeer wordt ontmoedigd hier gebruik van te maken;
3. het opvangen van de mobiliteitseffecten van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op de interne en externe bereikbaarheid van de stad.

Omdat de (gewenste) grootschalige ingrepen in de stad een lange looptijd hebben, bevat het LVVP een visie voor de langere termijn (2020) voor het verkeers- en vervoerbeleid en een visie op het toekomstige verkeersnetwerk in samenhang met de andere Delftse plannen.

De maatregelen uit het LVVP zijn gestoeld op drie pijlers. De eerste pijler wordt gevormd door de structuur van de stad, die de mogelijkheden bepaalt voor het verkeersnetwerk. De tweede pijler wordt gevormd door het nationaal en regionaal beleid, dat de kapstok vormt voor het Delftse beleid. De derde pijler wordt gevormd door de economie, leefomgeving en ecologie, die randvoorwaarden stellen aan het verkeersnetwerk. Op basis van de resulterende mogelijkheden, kaders en randvoorwaarden zijn de maatregelen per vervoerwijze bepaald.

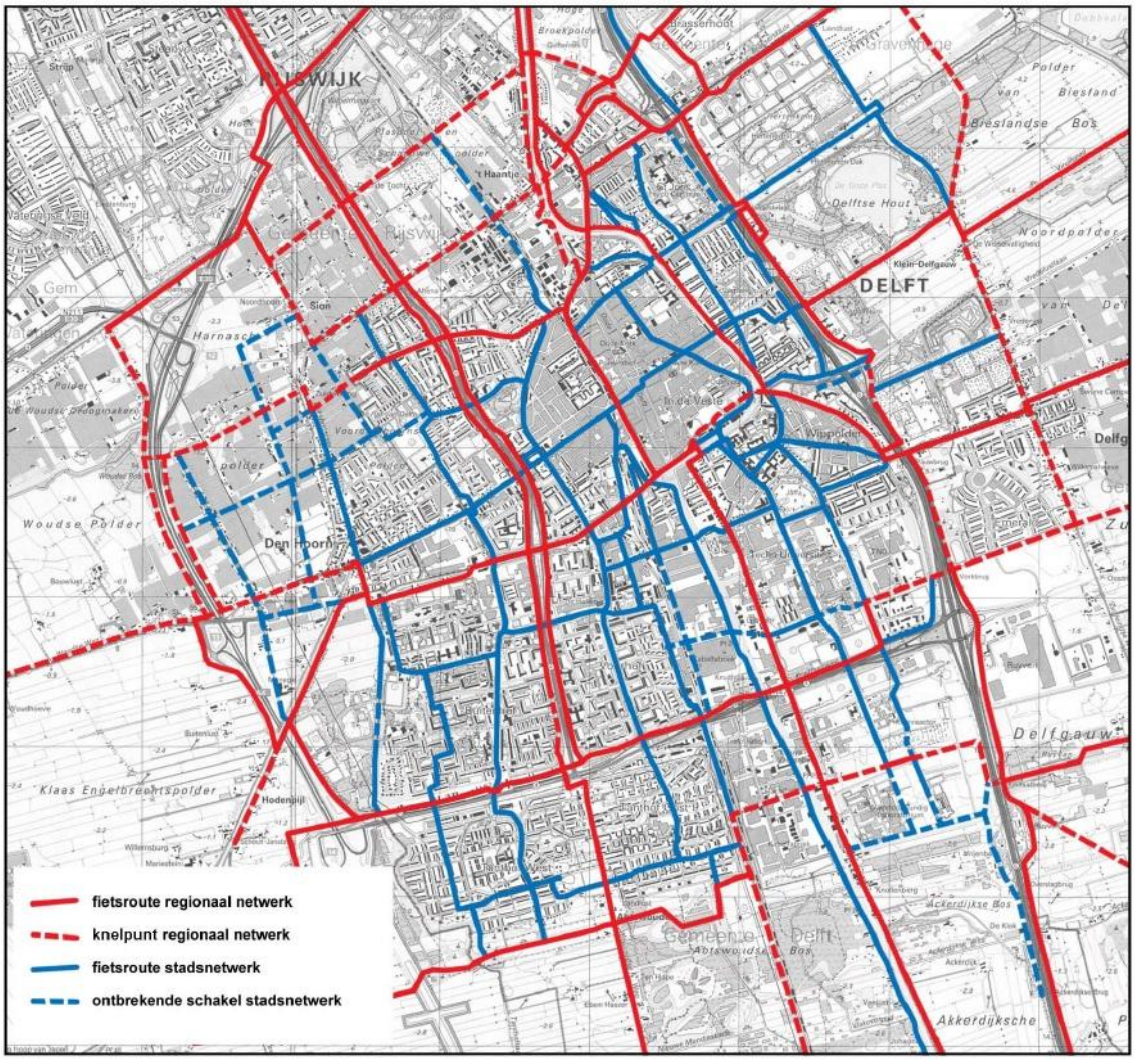
Voor het langzaam verkeer en het parkeren gelden eigen beleidskaders. Voor langzaam verkeer speelt het Fietsactieplan II, vastgesteld in juni 2005, een voorname rol. Het Fietsactieplan II (Fap-II) is de opvolger van het Fietsactieplan I (1999) en is zowel een voortzetting als een uitbreiding van het eerste fietsactieplan. Er wordt gestreefd het fietsgebruik te stimuleren, de fiets een serieus alternatief te maken voor de auto en zo ook een bijdrage te leveren aan de bereikbaarheid van de stad, zodat Delft kan behoren tot de beste fietssteden van Nederland.

Het Fap-II past binnen het bredere LVVP, zoals voorgaand beschreven. Het LVVP bevat verschillende maatregelen voor het langzaam verkeer die verband houden met de bestemmingen op de plankaart:

1. de wegcategorisering in het LVVP leidt tot toename van erftoegangswegen, waar een grotere mate van veiligheid voor voetgangers mogelijk is;
2. binnen het project 'Kinderen veiliger door Delft' worden zogenaamde 'Kindlinten' gerealiseerd: routes waarlangs kinderen zelfstandig, veilig én prettig naar allerlei opvang-, onderwijs- en vrijetijdsvoorzieningen kunnen lopen en fietsen;
3. het project 'Voetgangersroute' beoogt de verkeersveiligheid van ouderen te bevorderen, waarbij bijvoorbeeld belangrijke looproutes voor de doelgroep aan bod komen.

Tot de gebruikte richtlijnen voor het ontwerpen van voorzieningen voor langzaam verkeer behoren onder andere de ontwerprichtlijnen voor de toegankelijkheid van gehandicapten en minder validen.

Het parkeerbeleid is tenslotte verankerd in de in 2003 vastgestelde Nota 'Parkeren en Stallen'. Deze is in 2006 en 2009 geactualiseerd. De essentie van het beleid is dat voor nieuwe ontwikkelingen (zoals nieuwbouw en herontwikkeling) voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om parkeerproblemen in de omgeving te voorkomen.




Figuur 7.4 Hoofd-fietsnetwerk (uit het Fap- II)

De Nota Parkeren en Stallen legt vast hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn afhankelijk van het type functie. De nota geeft hiervoor parkeernormen, welke zijn gedifferentieerd naar de binnenstad, schilgebied rond de binnenstad en overig gebied. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op kencijfers van het kennisinstituut CROW. Deze kencijfers zijn opgesteld aan de hand van parkeeronderzoeken door het hele land en zijn landelijk en juridisch geaccepteerd als realistisch en betrouwbaar. Voor woningen heeft Delft eigen normen vastgesteld. Dezen kennen een differentiatie naar type woningen, zoals dat voor Delft gewenst is.

Ook voor het parkeren van fietsen zijn normen vastgesteld. Voor nieuwbouw van woningen is in de Nota Parkeren en Stallen de volgende stallingsnorm voor fietsen en scootmobielen gesteld:

1. per woning moet tenminste één, vanaf de straat toegankelijke afsluitbare bergruimte aanwezig zijn, waarvan de vloeroppervlakte ten minste 3,5 m² is en waarvan de breedte ten minste 1,5 m is. De hoogte boven het vloeroppervlak moet ten minste 2,1 m zijn. De drempelhoogte is maximaal 20 mm;
2. per woning moet ten minste één stallingsmogelijkheid voor 2 fietsen aanwezig zijn in een gemeenschappelijk overdekte stallingsvoorziening maximaal 50 m van de woning, die in ieder geval vanaf de straat bereikbaar is.

Bewoners van oudere woningen die geen stallingsmogelijkheid op eigen grond hebben, kunnen

een aanvraag indienen voor een fietstrommel. Voor dergelijke voorzieningen laat het bestemmingsplan ruimte om deze in de openbare ruimte te kunnen plaatsen. Daarnaast behoren ook inpandige fietsvoorzieningen binnen bouwvlakken van bestaande gebouwen tot de mogelijkheden.

Parkeren is een essentiële schakel in de bereikbaarheid: de auto wordt van een parkeerplaats weggereden en aan het einde moet de auto weer op een parkeerplaats stilgezet worden. De parkeerplaats moet op een duidelijke en gemakkelijke manier te vinden zijn. Teveel zoeken geeft extra onwenselijk verkeer en overlast. De parkeerplaats moet idealiter zo dicht mogelijk bij de bestemming. De auto moet op een aantrekkelijk en (sociaal) veilige plek geparkeerd kunnen worden. Daarnaast is een balans tussen parkeren en leefbaarheid, een goede prijs-/kwaliteitsverhouding en efficiënt dubbelgebruik voor verschillende doelgroepen van belang.

### 7.1.3 Gewenste ontwikkeling

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wat betreft de bovengrondse infrastructuur wordt bij de bestemmingslegging uitgegaan van de bestaande situatie.

### 7.1.4 Conclusie

Het aspect verkeer en vervoer staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 7.2 Ondergronds (kabels en leidingen)

### 7.2.1 Bestaande situatie

In het plangebied liggen een rioolwaterleiding en een waterleiding. De belemmeringenstroken van deze leidingen zijn opgenomen op de verbeelding. Tevens loopt door het plangebied een aardgasleiding. Het gaat hier echter om leiding van dusdanige omvang dat deze in planologische zin geen risico's met zich meebrengt. In paragraaf 6.9 is ingegaan op de risicovolle leidingen in de omgeving van het plangebied. Over het plangebied loopt bovendien nog een straalpad met een hoogtebeperking van 40 tot 45 m boven maaiveld ten behoeve van de telecommunicatie.

### 7.2.2 Beleid en onderzoek

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant. Met deze AMvB wordt aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi (PR). Ook geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en gelden belemmeringenstroken waarbinnen in principe geen bebouwing is toegestaan. Voor overige planologisch relevante leidingen (zoals regionale waterleidingen en rioolwaterpersleidingen) gelden alleen belemmeringenzones.

### 7.2.3 Gewenste ontwikkeling

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, er geen bebouwing met een hoogte van meer dan 40 m is binnen het straalpad en er geen bebouwing binnen de belemmeringenstroken van de planologisch relevante leidingen aanwezig is, ontstaan er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 7.2.4 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

# Hoofdstuk 8 Cultuurhistorie

## 8.1 Archeologie

### 8.1.1 Bestaande situatie

Archeologische sporen en vondsten vormen een belangrijke bron van kennis voor de bestudering van de vroegste geschiedenis van Delft. De overblijfselen daarvan uit de late middeleeuwen en daarna bestaan in het algemeen uit funderingen, vloeren, palen, afvalkuilen beer- en waterputten en grondverkleuringen waarin de archeoloog ophogingslagen, erfsloten, haardplekken, vergane palen en vlechtwerkwanden herkent. In en bij deze sporen liggen vaak ook scherven aardewerk en glas afkomstig van gebruiksvoorwerpen en beenderen van dieren die als slacht- of consumptieafval daar zijn terechtgekomen en ons veel kunnen leren over vroegere activiteiten, handelsrelaties en voedingspatronen.

De conserveringsomstandigheden in de Delftse bodem zijn in het algemeen zeer gunstig, waardoor ook veel kwetsbaar organisch materiaal uit het verleden bewaard is gebleven. Het archeologisch bodemmateriaal is dan ook complementair aan de documenten in het Gemeentearchief en de nog aanwezige historische bebouwing als bron voor de bestudering van de geschiedenis van de stad. Deze materiële nalatenschap vormt het archeologisch bodemarchief en ligt in principe onder de gehele binnenstad van Delft.

Dit bodemarchief gaat pas open op het moment dat er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, bij voorbeeld bij sloop, verbouwing, nieuwbouw of bodemsanering. Tot aan dat moment is het archief ongeïnventariseerd en is het dus onbekend wat er precies ligt opgeslagen. In Delft beperkt het archeologisch onderzoek zich tot die plekken in de binnenstad die door roering in de bodem worden verstoord. Dan volgt een opgraving, waarbij sporen en vondsten in hun onderlinge samenhang worden vastgelegd.

Opgraven kan in de regel slechts één keer. Omdat de verwachting is dat in de toekomst nog betere onderzoeksmethoden beschikbaar komen, is het beleid van de gemeente Delft erop gericht het bodemarchief zoveel mogelijk gesloten te houden. Indien handhaving in situ, dat wil zeggen op locatie in de grond niet mogelijk is, dienen de archeologische waarden ex situ te worden veilig gesteld door het (laten) verrichten van een archeologische opgraving.

Uit de opgravingen die tot nu toe in de Delftse binnenstad zijn verricht, is gebleken dat de middeleeuwse stad is ontstaan langs het gegraven water de Delf (Oude Delft). Dit water is voor een deel de kanalisatie van een natuurlijk water dat er als getijdekreek vanaf 300 voor Christus stroomde. Deze kreek is geleidelijk opgevuld met zavelige klei (dat wil zeggen met een hoog zandgehalte) en langs de overgebleven stroomdraad werden zandige oeverwallen opgebouwd. Deze oeverwallen waren in de Romeinse tijd een ideale plek om huizen en akkers op aan te leggen. In de ondergrond van Delft worden de sporen uit de Romeinse tijd bij diepe grondwerkzaamheden regelmatig aangetroffen. De precieze loop van deze kreek onder de binnenstad is nog onbekend, maar afgaande op het voorkomen van Romeinse sporen in de strook langs de Oude Delft en rond het stadhuis, kan worden herleid dat hier goed bewoonbare oeverwallen aanwezig waren.

In de middeleeuwen werd opnieuw van deze oeverwallen gebruikgemaakt voor het bouwen van boerderijen. De oudste bewoning dateert vanaf het tweede kwartaal van de 12e eeuw. Deze bebouwing lag aan de westzijde van de Oude Delft en had een overwegend agrarisch karakter. De boerderijen werden op kleine huisterpen gebouwd, die in de eerste twee eeuwen drastisch werden opgehoogd. De ophoging van de tuinen ging tot in de 18e eeuw door. Al aan het einde van de 12e eeuw werden de agrarische percelen ten noorden ven de Buitenwatersloot verkaveld in bouwpercelen waarvan de standaardbreedte ongeveer 9,5 m bedroeg(= 2,5 Rijnlandse roeden) en verdichtte de bebouwing langs de Oude Delft zich.

Aan de oostzijde van het water is de bewoning een generatie jonger en had van aanvang af meer het karakter van een ambachtelijke nederzetting met een handelsfunctie. Deze bewoning was georiënteerd op een nieuw gegraven gracht, de Nieuwe Delft, die dwars door deze nederzetting heen liep, parallel aan de Oude Delft. De kern lag tussen het grafelijke hof op de Markt en de Oude Kerk, die in het derde kwartaal van de 12e eeuw uit tufsteen aan het eind van de nederzetting werd gebouwd. Pas na 1200 breidde het zich uit ten noorden van deze kerk. Ten zuiden van de markt vond de uitbreiding al in het laatste kwart van de 12e eeuw plaats. Het is dit deel van Delft dat in 1246 als eerste gebied stadsrechten kreeg.

Ook hier werden de huizen op verhoogde podia gebouwd die in enkele fasen binnen honderd jaar werden opgehoogd tot het huidige straatniveau. Deze huisterpen groeiden aaneen tot een langgerekte terp tussen de beide grachten en aan de oostzijde van de Hippolytusbuurt. Hierdoor ontstond een karakteristiek reliëf waaraan het oudste deel van de nederzetting nog steeds valt te herkennen: een bol verlopend profiel tussen de beide grachten, waarvan het hoogste punt bij de Heilige Geestkerkhof ligt. Dit reliëf is ontstaan doordat na de huizenbouw langs de rooilijn van de doorgaande wegen langs de grachten, het huisvuil tot in de 15e eeuw op het erf achter de huizen werd geworpen.

In de overige delen van de stad komen geen waarneembare terpophogingen meer voor. Hier lijkt de noodzakelijke ophoging die aan de huizenbouw vooraf ging voor grotere blokken van de stad collectief te zijn opgehoogd: eerst met flinke pakketten huisvuil en mest, later meer in dunnere lagen om bodemdaling, klink en oxidatie te compenseren. Dit geld zeker voor de gebieden aan de oostzijde van de middeleeuwse kern, die pas na 1355 stadsrecht kregen. Deze stadsdelen kennen nauwelijks reliëfverschillen en het maaiveld ligt het laagst van de gehele binnenstad.

### 8.1.2 Beleid en onderzoek

In 2007 heeft het Verdrag van Valetta zijn beslag gekregen in gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg). Hierin stelt het Rijk zich op het standpunt dat op gemeentelijk niveau in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Het uitgangspunt van zowel het nationaal als gemeentelijk beleid is om waardevol archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te beschermen en in situ te behouden. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan voor archeologische waarden ter plaatse, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Eén van de uitgangspunten van de wet is het veroorzakersprincipe. Dit houdt in dat de initiatiefnemer of omgevingsvergunningaanvrager zelf verantwoordelijk is voor de bekostiging van het archeologisch onderzoek.

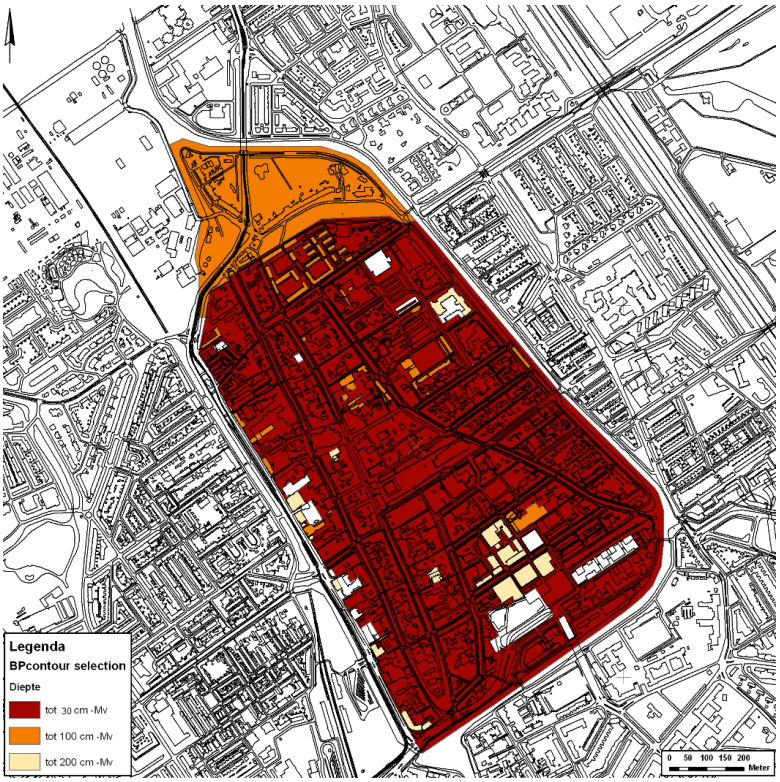
De bescherming van het archeologisch erfgoed dient in het bestemmingsplan te worden geregeld, net als andere in het bestemmingsplan op te nemen en te beschermen belangen. Voor het bestemmingsplan geldt als norm de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het belang van het archeologisch erfgoed mee dient te tellen bij de beoordeling en de afweging van alle bij die goede ruimtelijke ordening spelende belangen. Dit wordt geregeld via een omgevingsvergunningstelsel dat betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden voor zover deze worden uitgevoerd in gebieden die op de plankaart staan aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (WR-A).

In de regels staat opgenomen welke werken of werkzaamheden schadelijk kunnen zijn voor (verwachte) archeologische waarden en daarom omgevingsvergunningplichtig zijn. Hierin staan ook voorwaarden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Zo'n voorwaarde kan zijn dat een rapport moet zijn overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Het verlenen van een omgevingsvergunning is afhankelijk van de uitkomsten van dit archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

### 8.1.3 Gewenste ontwikkeling

De huidige bebouwing van het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om eventueel aanwezige archeologische waarden vooruitlopend op de wijziging van het bestemmingsplan in kaart te brengen. De waardering van het bodemarchief is gebaseerd op de waarnemingen en opgravingen die de afgelopen 20 jaar in de binnenstad hebben plaatsgevonden. Daarbij heeft de Delftse binnenstad een hoge archeologische verwachtingswaarde gekregen. Ook is aan de hand van deze waarnemingen bepaald vanaf welke diepte ten opzichte van het huidige maaiveld aanwezige archeologische waarden in het geding kunnen komen. In het gebied van de binnenstad worden overigens in de komende jaren weinig fysiek ruimtelijke veranderingen verwacht die het bodemarchief zullen aantasten.

Om ingeval van verstoring de archeologische waarden te kunnen veiligstellen, is het roeren van de bodem gebonden aan een omgevingsvergunningstelsel dat betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden. Daarvoor zijn alle in artikel 20 van de regels genoemde activiteiten die een gebied beslaan dat groter is dan 50 m² slechts toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunningstelsel dat betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden is niet nodig als de voorgenomen werkzaamheden zullen worden uitgevoerd op een gebied kleiner dan 50 m² of binnen een diepte waarvoor op basis van het gemeentelijk beleid vrijstelling geldt. Voor het merendeel van het plangebied betreft dit een diepte van 30 cm onder maaiveld. Een weergave van de beleidskaart is weergegeven in figuur 8.1.




Figuur 8.1 Archeologische verwachtingswaarden

Voor sommige delen van de binnenstad gelden ruimere vrijstellingsregels voor wat betreft de diepte tot waar de grond geroerd wordt. In de gebieden die op de kaart oranje gekleurd zijn, geldt een omgevingsvergunningstelsel voor grondverstorende activiteiten pas vanaf een diepte van 1 m onder maaiveld. In de lichtgele gebieden is dit 2 m onder maaiveld. Gebieden die op de kaart wit zijn gelaten, zijn geheel vergunningvrij omdat daar de archeologische waarden al geheel zijn verstoord, ontbreken of inmiddels door opgravingen zijn gedocumenteerd.
Voorafgaand aan het verkrijgen van omgevingsvergunningstelsel dat betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden voor grondroerende activiteiten, dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om feitelijke aanwezige oudheidkundige zaken te waarderen en/of te documenteren.

### 8.1.4 Conclusie

In het plangebied bestaan onvoldoende mogelijkheden om vooruitlopend op de realisatie van het bestemmingsplan de eventueel aanwezige archeologische waarden vooraf te karteren en te waarderen. De aanwezige archeologische verwachtingswaarden worden door de regeling in dit bestemmingsplan voldoende beschermd.

## 8.2 Cultuurhistorie

### 8.2.1 Bestaande situatie

Deze paragraaf geeft een weergave van de typen cultuurhistorische waarden. Daarbij wordt stilgestaan bij het beschermd stadsgezicht, de monumentale panden en objecten en cultuurhistorisch waardevolle panden. Een uitgebreidere beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en een gebiedsgerichte beschrijving van aanwezige waarden is terug te vinden in bijlage 4 van de toelichting.

**Beschermde stadsgezichten**

De historische binnenstad van Delft is in 1978 door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht ex artikel 20 van de toen van kracht zijnde Monumentenwet 1961. De contour van het beschermde gebied is door het Rijk vastgesteld en viel in principe samen met de ligging van de middeleeuwse stadsomwalling, met inbegrip van het Kalverbos dat op de plaats van een 16e-eeuws bastion aan de noordzijde van de stad ligt.
Het van rijkswege beschermde gebied is in 2011 uitgebreid. Als uitvloeisel van het MSP (Monumenten Selectie Project) zijn in het plangebied twee gebieden uit de periode 1850-1940 geselecteerd, respectievelijk ten noorden en ten zuiden van het beschermde stadsgezicht uit 1978. Het beschermde stadsgezicht Nieuwe Plantage is op 2 februari 2011 aangewezen. De procedure voor aanwijzing van het beschermde stadsgezicht TU-Noord loopt nog. Het Rijk zal daarna binnen Delft geen nieuwe stadsgezichten meer aanwijzen, de bestaande beschermde stadsgezichten kunnen nog wel uitgebreid worden.

**Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten**

Waardevolle objecten kunnen worden beschermd als monument. Deze objecten zijn door Rijk, provincie en gemeente ingeschreven in het monumentenregister. Monumenten zijn onroerende, door mensenhand vervaardigde zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Ook terreinen waarop monumenten zijn gelegen, kunnen in hun geheel als monument worden aangemerkt. Om monumenten te beschermen kunnen Rijk, provincie of gemeente deze aanwijzen als 'beschermd monument'. Bij beoordeling van het algemeen belang telt ook het gebied of de plaats van het monument mee.

Op grond van de Monumentenwet 1961 werden in Delft voor het eerst in 1967 rijksmonumenten aangewezen. In één besluit werden toen enige honderden objecten opgenomen in het rijksmonumentenregister. Naar aanleiding van het Monumenten Selectie Project zijn in de binnenstad monumenten uit de periode 1850 tot 1940 geselecteerd waarvan de aanwijzingen als rijksmonument in 2002 zijn afgerond. Naar verwachting zullen er geen rijksmonumenten meer aangewezen worden in de binnenstad.

Het aanwijzen van gemeentelijke monumenten is in de binnenstad al in 1989 gestart. In totaal zijn 18 series aangewezen. Daarin is parallel aan respectievelijk volgend uit het MSP ('afvallers' daarvan) ook bouwkunst uit de MSP-periode 1850-1940 geselecteerd en aangewezen. In de laatste serie uit 2006 zijn ook panden aan de Nieuwe Plantage geselecteerd en aangewezen, mede vanwege de aanwijzing als Beschermd Rijksstadsgezicht. In 2009 zijn de wederopbouwmonumenten aangewezen. Twee daarvan liggen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

De genoemde onderzoeken zijn structureel afgerond. In deze beleidsperiode zullen in het plangebied geen aanwijzingen meer plaatsvinden. Uitzondering hierop zullen alleen bijzondere vondsten betreffen, bijvoorbeeld een ontdekking gedaan in het kader van (voorbereiding van) bouwwerkzaamheden.

**Cultuurhistorisch waardevolle panden**

Cultuurhistorisch waardevolle panden zijn geselecteerd op hun architectonische waarde en/of hun stedenbouwkundige en beeldondersteunende waarde en/of bouwhistorische waarde. Stedenbouwkundige waarden zijn schaalgrootte en perceelstructuur, rooilijn en gevelwanden, en hoofdvorm met dakvorm. Architectonische waarden zijn individuele kwaliteit van de gevel en of bijdrage aan de totale gevelwand. Bouwhistorische waarden zijn bouwsporen en -onderdelen van een pand die kennis verschaffen over individuele panden en/of stedelijke structuren.

**Cultuurhistorisch waardevol groen**

Het plangebied kent diverse groenstructuren die in cultuurhistorisch opzicht van waarde zijn, bijvoorbeeld door een bijzonder ontwerp of een bijzondere functie vanuit het verleden. Deze groenstructuren zijn vastgelegd in de 'Inventarisatie en waardestelling cultuurhistorisch groen tot 1940'. Deze groenstructuren zijn ook onderdeel van de beschermde stadsgezichten.

### 8.2.2 Beleid en onderzoek

**Beschermd stadsgezicht**

Aanwijzing houdt niet in dat de bestaande toestand moet worden bevroren. Eén van de rechtsgevolgen van de aanwijzing, is de verplichting voor de gemeenteraad om een bestemmingsplan 'ter bescherming' vast te stellen. Het doel van deze bescherming is het behoud van de gaafheid, de structuur en het beeld van de stedenbouwkundige, architectonische, bouwhistorische en overige cultuurhistorische waarden van de Delftse binnenstad.

Om die reden kent het bestemmingsplan zeer gedetailleerde bouwvlakken, waarmee de omvang van de bestaande gebouwen wordt vastgelegd. Ook kappen zijn als beeldbepalend element vastgelegd. Evengoed zijn ruimtelijke structuren als wegen, stegen, pleinen, groen en water dusdanig bestemd dat deze als structurerende elementen van het beschermd stadsgezicht behouden blijven. Voor de bebouwing zelf worden consoliderende bouwregels vastgelegd.

Daarnaast legt het bestemmingsplan in algemene zin vast dat werkzaamheden aan beeldbepalende objecten (bouwwerken en groenstructuren) in het beschermd stadsgezicht, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, pas vergund kunnen worden nadat is gebleken dat met de ingreep de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

**Monumenten**

In het kader van de het beleid 'Modernisering Monumentenzorg' streeft het Rijk ernaar de cultuurhistorie te borgen in de ruimtelijke ordening. Bij de opstelling van het bestemmingsplan moet de gemeente rekening houden met historisch relevante structuren, objecten en sporen. In het bestemmingsplan moet zij deze waarde analyseren, afwegen en vastleggen. De wettelijke grondslag van dit beleid is de wijziging van artikel 3.16 van het besluit ruimtelijke ordening per 1 januari 2012. Het Rijk streeft ernaar om herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle objecten te stimuleren.

Om de regelgeving te verminderen, zullen de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van erfbebouwing in het beschermd stadsgezicht per 1 januari 2012 enkel aan de achterkanten van niet-beschermde monumenten uitgebreid worden. Dit betekent dat de bebouwingsmogelijkheden tot 30 m² via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregeld worden in plaats van enkel via het bestemmingsplan, zoals het daarvoor was geregeld. Ook voor bouwwerken in openbaar toegankelijk gebied, zoals straatmeubilair en nutsgebouwtjes, worden per 1 januari 2012 nieuwe vergunningvrije mogelijkheden geboden.

**Gemeentelijk beleid cultuurhistorie en monumenten**

Het algemene kader wordt gevormd door de begin 2007 vastgestelde nota 'Gezicht op gebouwd erfgoed Delft - monumentenbeleid 2007-2017' en door de Monumentenverordening 2009. De voor het bestemmingsplan Binnenstad relevante beleidsonderdelen zijn:

a. sloop in beschermd stadsgezicht: als aanvulling op artikel 37 Monumentenwet een aanlegvergunningstelsel c.q. standaardregels opnemen conform die voor Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het Handboek Bestemmingsplannen;
b. het daartoe opnemen in het bestemmingsplan van cultuurhistorische waardevolle bebouwing;
c. gebiedsgerichte monumentenzorg: bij planvorming rekening houden met cultuurhistorische waarden;
d. onderzoek naar architectuur en stedenbouw uit de wederopbouwperiode 1940-1970;
e. onderzoek naar waardevolle gebouwen buiten de binnenstad tot 1940 (GIP);
f. selectie en aanwijzing uit beide perioden tezamen van maximaal 100 extra monumenten uit periodes;
g. onderzoek naar cultuurhistorisch waardevol groen tot 1940;
h. behoud daarvan door een vorm van bescherming;
i. opstellen van een bouwhistorische waardenkaart.

*Cultuurhistorisch waardevol groen*

In 2009 is het onderzoeksrapport '16 groene parels - inventarisatie en waardestelling van cultuurhistorisch waardevol groen van voor 1940' verschenen. Van belang zijn aspecten zoals een kenmerkende stijl van aanleg, de verhouding tussen open en gesloten delen, het gebruik van zichtlijnen, en de specifieke beplanting. Zeven gebieden liggen in dit bestemmingsplangebied:

- Prinsenhoftuin en Sint Agathaplein;
- Klaeuwshofje;
- Hofje van Gratie;
- Hofje van Pauw;
- Kalverbos;
- Nieuwe Plantage;
- Wallertuin.

De Prinsenhoftuin dateert uit de jaren '60 en is 1993 ingrijpend heringericht. Hiervoor is de bestemming Groen voldoende: de padenstructuur en beplanting behoeven geen aparte bescherming. De bomen op het Sint Agathaplein zijn alle als 'monumentaal' aangemerkt. De

drie hoftuinen maken onderdeel uit van een rijksmonument en zullen onder het vergunningregime daarvoor worden gebracht. De overige gebieden zullen, aanvullend op de conserverende hoofdbestemming als Groen, worden beschermd door de aanduiding Waarde - Cultuurhistorie. Behoud van karakteristieke padenstructuur en beplanting wordt geregeld via een nog uit te werken aanlegvergunning, een beleidsregel als toetsingskader en aanvullende interne werkafspraken.

*Gebiedsgerichte monumentenzorg*

In het plangebied liggen enkele grote transformatielocaties, waaronder de Gasthuisplaats en de Yperstraat en omgeving. De historische stedelijke structuur is hier beschadigd door schaalvergroting in het algemeen, grote sloopgaten, het verdwijnen van straatstructuren, en een qua schaal en vorm niet bij de karakteristiek van de binnenstad passende nieuwere bebouwing. Met name de Gasthuisplaats is een historisch zeer belangrijke locatie als voormalig middeleeuws gasthuisterrein met een specifieke structuur.

Te hanteren basisuitgangspunten voor de herstructurering van dergelijke gebieden zijn het aansluiting op de historische karakteristiek van de binnenstad in het algemeen en rekenschap geven van het historisch specifieke van de individuele locatie. Voor deze transformatielocaties zullen te zijner tijd afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld die de beoogde ontwikkeling mogelijk moeten maken. Verplicht onderdeel bij deze plannen zal zijn dat onderzoek naar, en beschrijving van de cultuurhistorische waarden is vereist en dat deze zullen worden afgewogen tegen de beoogde herontwikkeling. Deze aanpak is conform de Modernisering Monumentenzorg, zoals voorgaand beschreven. In voorbereiding op toekomstige plannen is in dit plan toepassing van een hoofdvorm met kap verplicht.

*Cultuurhistorische waardevolle bebouwing*

In het vigerende bestemmingsplan vallen in de historische stad een groot aantal panden onder de huidige antisloopregeling. Motieven daarvoor waren toen vooral ingegeven vanuit het aspect van duurzaamheid: sloop ontmoedigen en in plaats daarvan hergebruik bevorderen.

Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is anders. Niet alle onder genoemde regeling vallende panden zullen de status cultuurhistorisch waardevolle bebouwing krijgen, middels de daarbij behorende dubbelbestemming en regels. De op te nemen panden zijn beperkt tot panden met een stedenbouwkundige relevantie, en enkele panden met een specifieke hoofdvorm die nauw met de architectuur samenhangt. Overige architectonische aspecten (gevelindeling, venstervormen, materialen en kleuren) worden niet bij bestemmingsplan geregeld, zij worden gewaarborgd middels het Welstandsbeleid.

Voor de stedenbouwkundige relevantie is gekeken naar zowel individuele kwaliteiten als naar de bijdrage aan (delen van) gevelwanden. Een pand heeft de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie vanwege één of meerdere van volgende eigenschappen:

- als (hoek)pand met een bijzondere, beeldbepalende hoofdvorm;
- als onderdeel van een karakteristieke groep van panden;
- vanwege samenhang met een ernaast gelegen monument, respectievelijk samenhang met of in een groep van monumenten.

Aan deze uit de regeling voor het oude plangebied Binnenstad voortgekomen panden, zijn toegevoegd panden aan de Nieuwe Plantage op grond van bovengenoemde eigenschappen. Verder zijn nog drie gebouwen c.q complexen toegevoegd uit de GIP- en wederopbouwonderzoeken. Uit de preselectie (rapport uit 2009) van het GIP is één object dat deels in dit plangebied ligt, namelijk de Reineveldbrug met brugwachtershuisje. Uit het wederopbouwonderzoek volgen de complexen Peperstraat 16-36 en Doelenplein 8-10. Op deze panden zijn de regels van de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie van toepassing.

*Bouwhistorische waardenkaart*
Op dit moment wordt door Monumentenzorg gewerkt aan een Bouwhistorische waardenkaart. Te verwachten bouwhistorische waarden van niet-monumenten in de binnenstad worden hierop in kaart gebracht. Volgens planning is dit 2013 gereed.
Bouwhistorische waarden zijn bouwsporen en -onderdelen in een individueel pand. Van veel niet-monumenten zijn alleen de voorgevels exact of bij benadering te dateren. Dat zegt niets over de achterliggende bouwsubstantie. Een dergelijke pand bezit meestal een oudere kern. Die kan teruggaan tot in de tweede helft van 16$^{e}$ eeuw, ofwel de herbouw na de stadsbrand van 1536. In enkele bouwblokken die bij deze brand gespaard zijn gebleven (zoals de driehoek Achterom-Lange Geer-Clarenstraat) kunnen aanzienlijke delen van panden zelfs van daarvoor dateren. Deze bouwsporen en -onderdelen hebben een essentiële informatiewaarde. Bij het ontbreken van bouwtekeningen zijn zij de enige kennisbron over: ontstaan en ontwikkeling van een individueel pand; ontstaan en ontwikkeling van stedelijke structuren en ontwikkeling van het bouwen en het bouwbedrijf in het algemeen.

### 8.2.3 Gewenste ontwikkeling

Zowel op rijksniveau als op gemeentelijk niveau is het uitgangspunt van het beleid om aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen. Hiertoe wordt met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed afgestemd of het plan voldoende beschermend is voor de status van het beschermd stadsgezicht.
Een eerste vorm van bescherming gaat uit van het strak vastleggen van bestaande hoofdgebouwen en het in de regels vastleggen van bestaande kappen.
Op perceelsniveau gelden daarnaast op basis van het aangewezen stadsgezicht al voorwaarden voor het slopen. Hierbij geldt als voorwaarde dat sloop pas is toegestaan wanneer er voor dezelfde plek een realiseerbaar bouwplan bestaat dat binnen het bestemmingsplan past en voldoet aan de welstandseisen. Op deze wijze is wettelijk al geborgd dat ter plaatse een passend bouwwerk wordt teruggebouwd en worden gaten in de bebouwingsstructuur van de binnenstad tegengegaan.
Het bestemmingsplan zal in aanvulling daarop moeten voorzien in een regeling die de cultuurhistorische waarden beschermt bij andere ingrepen, zoals daar nog zijn uitbreiding en aanpassing.
De monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden krijgen daarom een dubbelbestemming die vergroting en aanpassing van de betreffende panden in beginsel verbiedt en pas toestaat wanneer is aangetoond dat hiermee de aanwezige cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. Voor het cultuurhistorisch groen, waarbinnen bebouwing in hoofdlijnen als is uitgesloten, wordt een vergelijkbare regeling opgenomen voor (grond)werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de cultuurhistorische waarde ervan.

### 8.2.4 Conclusie

De aanwezige cultuurhistorische waarden worden door de bestaande wetgeving en de aanvullende regeling in dit bestemmingsplan voldoende beschermd. Hierover is tevens afstemming gezocht met de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed (PM: dit overleg vindt nog plaats, wanneer voorontwerp wordt gepubliceerd)

# Hoofdstuk 9 Handhaving

In juni 2004 heeft de gemeenteraad van Delft de beleidsnota 'Handhaving bestemmingsplannen, beleid en uitvoering' vastgesteld. Dit beleid beperkt zich tot het handhaven van die bestemmingsplanregels die niet op grond van andere regimes (bijvoorbeeld milieuwetgeving) kunnen worden gehandhaafd. Prioriteit en handhaving hebben die regels, die bij overtreding tot onwenselijke schade leiden op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening en economie en waarbij tevens geldt dat de kans dat die overtredingen zich voordoen, groot wordt geacht. Om de schade en de kans op overtredingen te kunnen beoordelen wordt in de nota gewerkt met type plangebieden. Prioriteit wordt aangegeven met de cijfers 1 (intensieve handhaving), 2 (reguliere handhaving) en 3 (incidentele handhaving).
Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van omwonenden. Doordat illegale situaties die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat op grond van de jurisprudentie ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

# Hoofdstuk 10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

## 10.1 Inspraak en overleg

Voorafgaand en tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan, zijn in 2011 op 24 maart, 9 juni en 21 september drie zogenoemde 'Stadslab' bijeenkomsten georganiseerd om de visie van het gemeentebestuur op het bestemmingsplan Binnenstad toe te lichten en hierover te discussiëren met aanwezigen. Deze bijeenkomsten zijn zodoende mede bepalend geweest voor de visie zoals verwerkt in het bestemmingsplan. Besproken onderwerpen waren onder andere de sfeergebieden, de bescherming van cultuurhistorische waarden, mogelijkheden tot ontwikkeling, horeca en het openbaar gebied.
Het afgeronde voorontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens op basis van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van pm tot pm. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen. Parallel hieraan is het voorontwerpbestemmingsplan naar de diverse overlegpartners gestuurd die in het kader van artikel 3.1.1 Wro op het plan hebben kunnen reageren. Onder volgende twee subparagrafen worden de binnengekomen inspraak- en overlegreacties afzonderlijk samengevat en van een beantwoording voorzien. Per inspraak- en overlegreactie wordt afgesloten met een conclusie waaruit blijkt of en op welke wijze de reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

### 10.1.1 Inspraakreacties

Pm na voorontwerp

### 10.1.2 Overlegreacties

Pm na voorontwerp

## 10.2 Financiële uitvoerbaarheid

### 10.2.1 Inleiding

Met basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de rollen van de gemeente en particuliere grondeigenaren binnen een bestemmingsplangebied verduidelijkt. Een grondeigenaar mag, indien het bestemmingsplan dat toelaat, in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de integrale grondexploitatie voor het bestemmingsplangebied. Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft gemeenten de verplichting om de kosten (en baten) van de grondexploitatie te verhalen op en te verdelen tussen alle grondeigenaren/ontwikkelaars in het plangebied. De noodzakelijk publiekrechtelijke basis hiervoor dient in een exploitatieplan te worden vastgesteld.

### 10.2.2 Wat zit er in het plan

Het onderhavige bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan, dat niet voorziet in bouwplannen als bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden is een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomstig niet benodigd bij het vaststelling van het bestemmingsplan.

# Eindnoten

1. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van:
Samenvattend rapport vleermuizen onderzoek Gemeente Delft 2006 t/m 2008, Muurflora in Delft 2009 binnenstad en TU-wijk, Gierzwaluwen in Delft 2009

2. Dit betreffen de grenswaarden inclusief de door de Europese Commissie verleende derogatie (7 april 2009) aan Nederland voor uitstel om te voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen.

3. Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen

# bijlagen
# bij de toelichting

# Bijlage 1 Bedrijveninventarisatie

| Adres | Bedrijf | SBI-code | Categorie SvB | Algemene toelaatbaarheid | Aanduiding/ opmerking |
|---|---|---|---|---|---|
| Achterom 40 | Handy Hands (meubelfabrieken) | 361 | 3.2 | 2 | W (sb - meubelfabriek) |
| Gasthuissteeg 1 | Zandbergen Autoplaatwerkerij (autoplaatwerkerijen) | 50204-A | 3.2 | - | C-AG (b) (sb - autoplaatwerkerij) |
| Nieuwelaan 49 | Electriciteitsbedrijf Delfland (Electriciteitsdistirbutiebedrijven met transformatorvermogen:- 10 - 100 MVA) | 40-C2 | 3.1 | 2 | B (sb – electriciteitsdistributiebedrijf) |
| Nieuwe Langendijk 61 | Wassalon Draak (Wasserijen en strijkinrichtingen) | 93011-A | 3.1 | | C-AG (b) (sb-wasserij) |
| Rietveld 85 | Loomans Kaas Delft B.V. (Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen) | 6312 | 3.1 | | W (b) (sb-koelhuis) |

# Bijlage 2 Horeca-inventarisatie

| Adres | Horecavoorziening | Categorie SvH | Algemene Toelaatbaarheid | Aanduiding/ opmerking |
|---|---|---|---|---|
| Phoenixstraat 30 | D.S.S. "Phoenix" (Café's, bars, discotheken) | 3 | 1 | (h=3) |
| Oude Delft 9 | CSR (Café's, bars, discotheken) | 3 | 1 | (h=3) |
| Oude Delft 57 | Studenten Sociëteit Alcuin (Café's, bars, discotheken) | 3 | 1 | (h=3) |
| Oude Delft 123 | D.S.B. Tyche (Café's. bars, discotheken) | 3 | 2 | (h=3) |
| Peperstraat 13 | Snooker cafe Peperstraat B.V. (Café's, bars, discotheken) | 2 | 1 | (h=2) |
| Kromstraat 33 | Bebop (Café's, bars, discotheken) | 2 | 1 | (h=2) |
| Kromstraat 24 | Ciccionina (Café's, bars, discotheken) | 3 | 2 | (h=3) |
| De Vlouw 50 | Café Club 28 (Café's, bars, discotheken) | 2 | - | (h=2) |
| De Vlouw 46 | Vlouw (Café's, bars, discotheken) | 2 | - | (h=2) |
| Burgwal 45 | Speakers (Café's, bars, discotheken) | 3 | 2 | (h=3) |
| Noordeinde 37A | Café Friends (Café's, bars, discotheken) | 2 | 1 | (h=2) |
| Noordeinde 4 | Het Noorden (Café's, bars, discotheken) | 3 | 1 | (h=3) |
| Verwersdijk 47 | Café De Pelicaan (Café's, bars, discotheken) | 2 | - | (h=2) |
| Verwersdijk 102 | Sociëteit Novum/Wolbodo (Café's, bars, discotheken) | 3 | - | (h=3) |
| Achterom 19 | De Boeddha (Café's, bars, discotheken) | 2 | 1 | (h=2) |
| Lange Geer 22 | Delftse Werkgroep Homosexualiteit (Café's, bars, discotheken) | 2 | 1 | (h=2) |
| Oranje Plantage 19 | Café At Jodi's (Café's, bars, discotheken) | 2 | - | (h=2) |
| Oosterstraat 2 | Café De Koepoort (Café's, bars, discotheken) | 2 | - | (h=2) |
| Oosteinde 1 | De Nieuwe Prins (Café's, bars, | 2 | 1 | (h=2) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | discotheken) | | | |
| Paardenmarkt 74 | Gasterij ’t Karrewiel | 3 | - | (h=3) |

# Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

# Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

**Milieuzonering van horeca-activiteiten**

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door 'gewone' niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

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

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

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

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

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

**Gehanteerde criteria**

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

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden[1)]; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

**Categorieën van horeca-activiteiten**

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

1. 'lichte horeca': Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in

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

woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.
In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;

1b. overige lichte horeca: restaurants;

1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.

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

3. 'zware horeca': Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

**Flexibiliteit**

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten en een dergelijk bedrijf één categorie lager kan indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat een omgevingsvergunning tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een omgevingsvergunning worden verleend.

# Bijlage 4 Cultuurhistorische waarden

**Ontstaan en groei van Delft**

*Vroegste geschiedenis.*

De ontstaansgeschiedenis van Delft gaat terug tot de twaalfde eeuw toen Delft en omgeving, als een zogenoemde hof, werd ontgonnen voor de graaf van Holland. De hof van Delft was een landbouwcomplex zoals de graaf er meer bezat in de omgeving van Delft. Een hoge ambtenaar, de 'villicus' of hofrechter, beheerde en exploiteerde de hof vanuit een grote grafelijke 'vroonhoeve'. De graaf en zijn gevolg verbleven daar af en toe enige tijd. Het overige gedeelte van de hof werd uitgegeven aan onvrije boeren, 'horigen'.

De graaf had voor de ontwatering van het gebied de 'Delf' laten graven, een waterloop die via de Schie in verbinding stond met de Maas. Aan deze gegraven, 'gedolven', waterloop dankt Delft haar naam. De vroonhoeve zal op de plaats of in de directe omgeving van het huidige stadhuis hebben gelegen. De hof van Delft was aanvankelijk een juridische en territoriale eenheid maar voortdurend schonk of verkocht de graaf delen ervan aan derden, meestal aan kloosters (Koningsveld, Egmond, Rijnsburg) of edellieden (Koudehove, Van der Made).

Bij de grafelijke vroonhoeve ontstond een burgerlijke nederzetting die uitgroeide tot een ruim 900 meter lang gebied aan weerszijden van de Nieuwe Delft, de later gegraven waterloop ten oosten van de Oude Delft. Het gebied strekte zich naar het noorden uit tot aan de huidige Kolk en haar het zuiden tot een lijn iets ten zuiden van de Breestraat. Deze nederzetting, Delf of Delft genaamd, kreeg op initiatief van de tot dan toe onvrije inwoners, in 1246 stadsrechten van Graaf Willem II. De inwoners waren vanaf dat moment vrije poorters.

De stad breidde zich geleidelijk uit waardoor ook uitbreiding van het stadsrechtsgebied noodzakelijk werd. Dat gebeurde drie keer, en wel in 1268, 1347 en in 1355. De omvang die Delft in 1355 in 'juridische' zin bereikte, werd in fysieke zin vastgelegd door de aanleg van de stadsomwalling, waarmee tenminste al rond 1300 moet zijn begonnen. Die omvang van de stad bleef tot in de negentiende eeuw bestaan.

*Ontwikkeling van het inwonertal.*

Het aantal inwoners van Delft maakte in de Middeleeuwen een gestadige groei door. In 1246 telde de, toen ook qua omvang nog kleine stad, naar schatting 1.400 inwoners. Nadat de stad in 1355 de uiteindelijke omvang had gekregen, was het aantal inwoners omstreeks 1400 opgelopen tot ongeveer 6500 en omstreeks 1550 tot ongeveer 22.000. door een pestepidemie in 1565 tot 1557 daalde het aantal inwoners tot ongeveer 14.000 zielen. Vanaf het einde van de zestiende eeuw groeide het aantal inwoners weer, mede door de komst van ongeveer 4.000 (protestantse) Zuid-Nederlandse immigranten. Rond 1680 had Delft ongeveer 25.000 inwoners, een aantal dat tot ver in de negentiende eeuw niet meer zou worden overtroffen. Door allerlei oorzaken liep het aantal inwoners na 1680 sterk terug tot 13.900 in 1749. Pas in het begin van de negentiende eeuw begon het aantal inwoners weer te stijgen; in het laatste kwart van de negentiende eeuw zelfs zeer sterk. De groeiende bevolking werd niet geheel in de oude binnenstad gehuisvest; buiten de stadswallen kwamen uitbreidingen, onder meer in het Westerkwartier, het Agnetapark en de Nieuwe Plantage.

*Militaire geschiedenis*

In de Middeleeuwen werd ter verdediging van de stad rondom een omwalling aangelegd, omgeven door een stadsgracht. In 1359 werd Delft, tijdens de Hoekse en Kabeljauwse twisten, na een beleg van enige weken ingenomen door hertog Albrecht van Beieren. Voor straf moesten de wallen worden geslecht en moest de omringende stadsgracht worden gedempt. In 1394 mochten er weer poorten worden gebouwd en in 1449 gaf Philips van Bourgondië toestemming om ook weer wallen aan te leggen en waltorens te bouwen. Dat proces duurde tot in de zestiende eeuw toen de laatste waltorens werden gebouwd. Rond 1572, ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog, werd de omwalling versterkt om een eventuele aanval van de Spaanse troepen te kunnen weerstaan. Daartoe werden onder meer enkele waltorens verlaagd tot rondelen, en werden op vier strategische plaatsen aarden bolwerken aangelegd. Hierop konden kanonnen worden geplaatst. De ligging van de bolwerken is nog altijd in de stedenbouwkundige structuur te herkennen. Delft is overigens niet door de Spaanse troepen belegerd.

Vanaf de zeventiende eeuw verloor Delft haar betekenis als militaire verdedigbare stad. De waltorens werden niet meer onderhouden en veel ervan werden op den duur gesloopt. De poorten bleven wel behouden omdat het stadsbestuur in- en uitgaand verkeer van goederen en personen bleef controleren, al was het maar om landlopers buiten de stad te kunnen houden en stedelijke belastingen te kunnen innen. In het midden van de negentiende eeuw werden de stadspoorten, op de Oostpoort na, gesloopt.

Door de centrale ligging in Holland werd Delft rond 1600 een ideale vestingplaats voor de centrale opslag en vervaardiging van militaire goederen. Deze militaire betekenis behield Delft tot aan het einde van de negentiende eeuw, en is nog steeds te herkennen aan enkele, in oorsprong zeventiende-eeuwse oorlogsmagazijnen in de Delftse binnenstad. Op veilige afstand buiten de stad, verrees in 1660 het nog steeds bestaande Generaliteits Kruitmagazijn.

Door de Tweede Wereldoorlog is aan de binnenstad geen schade toegebracht.

*Stadsrampen*

Twee zware rampen hebben invloed gehad op het stadsbeeld en de stedenbouwkundige structuur van Delft.

In 1536 woedde een stadsbrand die het grootste gedeelte van het centrum en het westen van de stad in de as legde. Alleen in het zuiden en het uiterste noorden en oosten bleef de bebouwing gespaard. Van een deel van de getroffen bebouwing, in ieder geval de grote kerkgebouwen, bleef het muurwerk behouden zodat herstel mogelijk was.

In 1654 ontplofte het kruithuis van Holland in het noordoosten van de stad. Daardoor werd in de directe omgeving veel bebouwing verwoest en ontstond in een wijdere omgeving veel schade.

*Kerkelijke gebouwen*

In de Middeleeuwen verrezen in de stad vele kerkelijke gebouwen en complexen, die door hun omvang ‘landmarks’ in het stadsbeeld werden. Aanvankelijk waren dat alleen de twee grote parochiekerken (vanaf ongeveer 1200 respectievelijk 1383) en het gasthuis aan de Koornmarkt (vanaf ongeveer 1252). Dat gasthuis behoorde in oorspring bij het in 1251 gestichte klooster Koningsveld, ten zuiden van Delft tussen de Rotterdamse weg en de Schie. In de vijftiende eeuw ontstonden vele kloosters en andere kerkelijke instellingen. De kloosters werden meestal gesticht in een gewoon woonhuis dat in de loop der tijd werd aangepast en uitgebreid en van een kapel voorzien. Ook bij andere instellingen zoals het Oude-mannenhuis, het Oude-vrouwenhuis en het Sint-Jorisgasthuis werden kapellen gebouwd.

De Reformatie, in het derde kwart van de zestiende eeuw, had tot gevolg dat een aantal gebouwen hun specifiek (rooms-)katholieke functie verloren. De twee hoofdkerken bleven hun functie als kerkgebouw behouden. Vele andere werden aangepast en kregen een nieuwe functie. Enkele andere werden afgebroken. D e Heilige-Kruiskapel aan het uiterste zuidelijke gedeelte van de Oude Delft werd gesloopt waardoor de doorgang naar de Schiedamse Poort aanzienlijk werd verruimd en (pas in 1595) werd het Minderbroederklooster afgebroken om de Beestenmarkt te kunnen aanleggen. Ter plaatse van het St. –Ursulaklooster werden straatjes aangelegd om de toevloed van uit de Zuidelijke Nederlanden gevluchte Vlaamse ambachtslieden te kunnen opvangen, waarvan velen in de lakenindustrie en tapijtweverijen werk vonden.

*Economische ontwikkeling*

De ontwikkeling van Delft is gebonden aan het omringende en welvarende landbouwgebied, met aanvankelijk overwegend akkerbouw. Delft ontwikkelde zich tot het belangrijkste handelscentrum van de streek. Vanaf de tweede helft van de dertiende eeuw ontwikkelde ook de nijverheid zich, met name bestaande uit de productie van bier en laken (een wollen stof). Rond 1500 waren er in Delft 150 bierbrouwerijen in bedrijf, en werd het Delftse bier tot in Vlaanderen geëxporteerd. De handel kreeg in 1389 een extra impuls door de stichting van Delfshaven, de haven van Delft aan de Maas. Via de Schie en de Delfshavense Schie kreeg Delft een verbinding met de Maas.

In de zeventiende eeuw kwamen nieuwe takken van nijverheid op, de gobelinweverij en de plateelbakkerij. Het bekendste Delftse product was, en is misschien nog steeds, het 'Delfts Blauw' aardewerk. In de zeventiende eeuw werden in Delft ook 'kamers' van de West-Indische en de Vereenigde Oost-Indische Compagnie gevestigd. Met name de laatstgenoemde droeg in belangrijke mate bij aan de welvaart van de stad.

Tot ver in de negentiende eeuw waren de meeste Delftse bedrijven gevestigd in de binnenstad. Vanaf het laatste kwart van de negentiende eeuw verhuisden de grotere bedrijven, zoals Zinkwarenfabriek Braat, Sigarenfabriek Hillen en Blikfabriek Lorrewa naar locaties buiten de binnenstad. Daar waren de uitbreidingsmogelijkheden en de bereikbaarheid via de spoorweg en het Rijn-Schiekanaal beter. Buiten de binnenstad ontstonden ook nieuwe bedrijven zoals de Koninklijke Nederlandse Gist- en Spiritusfabriek, Calvé en de Lijmfabriek. De militaire wapenindustrie werd verplaatst naar een locatie bij de Hembrug bij Amsterdam. Aan de zuidelijke rand van de binnenstad werden nutsbedrijven gevestigd zoals een gasfabriek en een elektriciteitscentrale. Van de grotere industriële bedrijven die nog wel in de binnenstad bleven, staakten vele op den duur hun productie. Zo verdwenen ook sigarenfabrieken, zuivelfabrieken, een matrassenfabriek, een meubelfabriek en een kartonnagefabriek uit het stadsbeeld.

*Stadsbeeld*

De oudst bekende stadsplattegronden van Delft dateren pas uit de zestiende eeuw. Het oudst bekende beeldmateriaal met een enigszins waarheidsgetrouwe topografische afbeelding als hoofdmotief, dateert pas van rond 1600. Veel Delftse archiefstukken zijn door de stadsbrand in 1536 en een stadhuisbrand in 1618 verloren gegaan. Over de stedenbouwkundige structuur en de aard van de bebouwing in de daaraan voorafgaande eeuwen is daardoor maar weinig concrete informatie beschikbaar. Die is onder meer afkomstig van incidenteel, archeologisch en bouwhistorisch onderziek, en door onderzoek van historische bronnen die nog wel, meestal buiten Delft, bewaard zijn gebleven.

De stedenbouwkundige structuur zoals die bekend is van de zestiende- en zeventiende-eeuwse stadsplattegronden, bestaat in hoofdzaak nog steeds. Over de ontwikkelingen die aan deze structuur ten grondslag liggen is niet alles bekend, zeker niet in detail. Die ontwikkelingen gaan terug tot de periode vóór Delft in 1246 stadsrechten kreeg.

De oudste middeleeuwse verkavelingstructuur zal zijn bepaald door een hoofdlijn, gevormd door de Oude Delft met in principe haaks daarop lijnen in de vorm van sloten. Langs de waterlopen zullen enkele wegen en paden hebben gelopen.

Later ontstond er een tweede hoofdlijn in de vorm van de Nieuwe Delft. Uit archeologisch onderzoek is af te leiden dat er tussen Oude Delft en Nieuwe Delft een langgerekte terp of 'woerd' is opgeworpen waarop aan het noordelijke uiteinde een kerk werd gebouwd, de voorloper van de huidige Oude Kerk. De langgerekte vorm van de terp en de ligging van de kerk op een uiteinde zijn kenmerkend voor een handelsnederzetting. Bij archeologisch onderzoek op het Heilige Geestkerkhof zijn resten gevonden van een huis uit ongeveer 1200, georiënteerd op de straat tussen Oude en Nieuwe Delf. Rond 1400 heette deze straat, in het verlengde van de Choorstraat, 'Smeestraat'. De Choorstraat werd al in 1322 genoemd, en dan als Coestraet. Daaruit is af te leiden dat hier al heel vroeg een mogelijke tamelijk belangrijke dwarsstraat tussen de beide Delven moet zijn geweest, die in oostelijke richting is doorgetrokken.

De burgerlijke nederzetting grensde aan het grafelijke hofcomplex ('vroonhoeve') dat moet hebben gelegen op de plaats van het huidige stadhuis en directe omgeving, met inbegrip van het marktveld. Toen het grafelijk gebied aan de stad overging, heeft dat waarschijnlijk invloed gehad op de stedenbouwkundige structuur. De omgrenzing, die er ook in fysieke zin zal zijn geweest, verloor toen immers zijn betekenis en vorm. Ook de verlegging van een stadsbegrenzing, ten gevolge van een stadsuitbreiding, kan veranderingen in een stedenbouwkundige structuur tot gevolg hebben gehad.

De derde 'hoofdgracht' ontstond als oostelijke stadsgracht en werd in het begin van de veertiende eeuw in zijn geheel aangeduid als 'burgwal'. Delen van deze gracht zijn nu bekend als Achterom, Brabantse Turfmarkt, Vrouwjuttenland en Verwersdijk. Uit het verkavelingpatroon is nog steeds af te leiden dat het Achterom met een bocht door een bestaande verkaveling heen moet zijn gegraven. Een deel van de 'brugwal' is omgeleid via het Vrouwenrecht toen de Nieuwe Kerk werd gebouwd.

Het Oosteinde is een gracht die merkwaardig schuin door de stedenbouwkundige structuur loopt. Het is in oorspring waarschijnlijk een voormalige natuurlijke kreek. In het verlengde ervan lopen het Vrouwenrecht en het Vrouwjuttenland die in oorsprong ook tot die natuurlijke kreek kunnen hebben behoord.

In het noordoosten van de stad is in de veertiende eeuw een groot terrein aangelegd waarop lakenramen werden geplaatst. Binnen dat terrein moeten de eventueel aanwezige sloten zijn gedempt terwijl er voor afwatering en afscheiding een sloot werd gegraven rondom het terrein. In de zestiende eeuw werden in de nabijheid schuttersdoelens aangelegd voor handboog- en voetboogschutters, later ook voor haakbusschutters ('cloveniers'). In de zeventiende eeuw groeide het aantal inwoners zo sterk dat het stadsbestuur het terrein van de oude 'lakenraamtuinen' bestemde voor een woonwijkje waartoe landmeter Jan van Beest in 1644 een inrichtingsplan vervaardigde. De lakenramen werden verplaatst naar een terrein ten westen van Delft buiten de omwalling, aan de huidige Raamstraat in het Westerkwartier. Volgens het inrichtingsplan werd de Doelenstraat tot aan de stadswal doorgetrokken en werd dwars daarop de Lakengracht gegraven, die overigens alleen in verbinding stond met het Rietveld en aan de noordzijde doodliep op het artilleriemagazijn van Holland dat in het voormalige Clarissenklooster was ondergebracht. Bij de ontploffing van het kruithuis in 1654 werden het artilleriemagazijn en de Oude en Nieuwe Doelen aan de Doelenstraat volledig verwoest. Grotendeels ter plaatse daarvan werd na dat jaar de Paardenmarkt aangelegd en werd de Lakengracht daarlangs doorgetrokken tot aan de Kantoorgracht. Aan de oostzijde van deze gracht werd een nieuw artilleriemagazijn van Holland gebouwd. De Lakengracht, waarvan het gedeelte tussen Doelenstraat en Rietveld sedert de achttiende eeuw als 'de Raam' werd aangeduid, werd in 1914 gedempt.

Sinds het midden van de zestiende eeuw zijn in de binnenstad bijna geen grachten gedempt. Dit gebeurde alleen met de Burgwal, in 1860 met het noordelijke gedeelte van de Brabantse Turfmarkt, en in 1899 met de Nieuwe Langendijk. Van de voormalige stadsbuitengracht werd het noordelijke gedeelte, ter hoogte van het Koningsplein, in 1892 gedempt na de aanleg van het Rijn-Schiekanaal. Hier werd de Nieuwe Plantage aangelegd: een plantsoen in landschapsstijl met aan de noordzijde statige herenhuizen. In het gebied tussen de zuidelijke stadsgracht en het Rijn-Schiekanaal vestigde zich de Polytechnische School. Een groot gedeelte van de westelijke stadsgracht werd gedempt voor de aanleg van het spoorwegviaduct en de verbrede Phoenixstraat.
Overige wijzigingen in de stedenbouwkundige structuur bleven beperkt tot de verbreding van de Peperstraat in 1939, rond 1970 tot 1980 de bouw van 'In de Veste', een winkelcentrum gecombineerd met woonfuncties, en kleinere invulprojecten. In de jaren zeventig kwam aan de Geerweg een vrij groot woningbouwproject tot stand.

**Beschrijving van de grachten, pleinen, straten en groengebieden**

*Grachten*

Noordeinde

Het Noordeinde ontstond als verlenging van de oude Delft in noordelijke richting. Het gebied aan weerszijden werd in 1347 met stadsrechten begiftigd. De zuidwestelijke parcellering loopt evenwijdig aan de Dirklangenstaat met opvallend schuin op de rooilijn staande percelen. In de zestiende eeuw ontstonden er enige aanzienlijke, in oorsprong nog middeleeuwse huizen. Enkele daarvan overleefden de stadsbrand van 1536. Op enkele achterterreinen lagen, mogelijk vanouds, enige bedrijfsgebouwen. In de negentiende eeuw werd er een destilleerderij gevestigd, later in gebruik bij een aardewerkfabriek. De bebouwing aan oostzijde bleef bij de stadsbrand van 1536 gespaard, maar werd later vernieuwd of gemoderniseerd. Op de hoek bij de Kolk lag het Sint-Jorisgasthuis, onder meer met een grote kapel. Aan de noordzijde lagen twee stadspoorten, de Wateringse poort en de Haagpoort, oorspronkelijk onderling verbonden door een muur met doorvaart.

Oude Delft

De Oude Delft is het oudste gegraven water van Delft. Aanvankelijk vormde het de westelijke begrenzing van het oudste stadsrechtsgebied. Aan de westzijde behoorden delen aanvankelijk tot de grafelijke lenen aan adellijke lieden. Daar ontstonden in de dertiende eeuw het Bagijnhof en in de

vijftiende eeuw kloosters. De kloosters groeiden alle uit tot grote complexen tussen Oude Delft en stadswal. De bebouwing was zeer gevarieerd, met woningen in zeer uiteenlopende afmetingen, afgewisseld of gecombineerd met bedrijfsgebouwen. Tussen Boterbrug en Breestraat waren vele brouwerijen gevestigd. De bedrijfsgebouwen werden op den duur vrijwel alle tot woonhuizen verbouwd of door woonhuizen vervangen. In de zeventiende en achttiende eeuw ontstonden, na afbraak of samenvoeging van kleinere huizen, enige zeer grote woonhuizen. In die periode ontstond ook het grote complex van het Oost-Indisch huis.

Aan de oostzijde van de Oude Delft werd de eerste parochiekerk van Delft gebouwd, de Oude Kerk, die in de loop der eeuwen sterk werd vergroot en waartoe de Oude Delft iets in westelijke richting zal zijn omgelegd. Aanvankelijk waren er veel bedrijfsgebouwen die veelal behoorden bij woonhuizen aan Voorstraat, Wijnhaven en Koornmarkt.

Ten zuiden van de Breestraat loopt de oostelijke kade langs de Oude Delft niet door. De bebouwing staat er met een gevel tot aan het water. Deze situatie bestond al in de zestiende eeuw, maar misschien liep de kade in een veel eerdere periode wel door. Dit deel van de stad was in 1355 binnen de stadsomwalling gekomen maar behoorde aanvankelijk tot de abdij van Rijnsburg zodat er geen gegevens over erfhuren bekend zijn. De stadsomwalling, met aan het einde van de Oude en Nieuwe Delft respectievelijk de Schiedamse en de Rotterdamse poort, vertoonde hier een uitstulping in zuidelijke richting.

Kolk

De kolk vormt de dwarsverbinding tussen de noordelijke deel van de Oude Delft en de Voorstraat. Tot 1347 is de Kolk de stadsbuitengracht die het stadsrechtgebied begrenst. Mogelijk is de Kolk verbreed voor de scheepvaart. De kade aan de oostzijde is zeer hoog, mogelijk een overblijfsel van een veertiende-eeuwse situatie met een dam en overtoom bij de Molenstraat. In de veertiende eeuw werden de kaden van de Kolk aangeduid als Houtmarkt. Aan de noordzijde lag het St.-Jorisgasthuis, dat zich vanaf het Noordeinde ver oostwaarts uitstrekte. Aan de zuid-westzijde stonden in de zestiende eeuw enige aanzienlijke woonhuizen.

Voorstraat

Dit noordelijke gedeelte van de Nieuwe Delft heette ook wel Voordelft. In de vijftiende eeuw heette de oostelijke kade tussen Drie Akersstraat en Choorstraat Korenmarkt, later was er een ganzen- en vogelmarkt (bij de Poelbrug). Aan de oostzijde waren rond 1600 veel brouwerijen gevestigd, waaronder enkele grote bedrijven. Bij de hoek met de Choorstraat zou, tot in de vijftiende eeuw, het eerste stadhuis van Delft hebben gestaan. Aan de oostzijde wordt de bebouwing onderbroken door een pleinachtige ruimte waaraan van 1886 tot 1971 de Rooms Katholieke St.-Hippolytuskerk heeft gestaan.

Hippolytusbuurt

Dit gedeelte van de Nieuwe Delft is vernoemd naar St. Hippolytus, tot de reformatie de patroonheilige van de Oude Kerk. Lange tijd heette de Hippolytusbuurt ook Voorstraat. Deze gracht vormt de verbinding tussen de Oude Kerk en het bestuurlijk en zakelijk centrum bij de Markt. Vanouds zijn er veel winkels gevestigd. Bij de Cameretten bevindt zich sinds de Middeleeuwen de Vismarkt.

Wijnhaven

Dit gedeelte van de Nieuwe Delft heeft alleen een kade aan de westelijke zijde van de gracht. Aan de oostzijde loopt de bebouwing van de Markt door tot aan het water. De huidige naam is misschien pas sinds de zestiende eeuw in gebruik; daarvoor heette het ook hier Voorstraat. Van een aantal huizen liep het perceel door tot aan de Oude Delft. Op die percelen stonden ook pakhuizen en bedrijfsgebouwen. Tussen de Nieuwstraat en Cameretten is de gracht overkluisd door de Warmoesbrug, waarop vroeger de groentemarkt werd gehouden.

Koornmarkt

Ook dit gedeelte van de Nieuwe Delft heette lange tijd Voorstraat. De westelijke kade tussen de Oude Langendijk en Molstraat was vroeger bekend als houtmarkt, dat deel van de oostelijke kade als zuivelmarkt. Een graanmarkt (korenmarkt) is er pas sinds de zestiende eeuw. Vooral aan westzijde van de Koornmarkt staan aanzienlijke woningen. De bijbehorende bedrijfsgebouwen stonden op de achtererven die oorspronkelijk tot aan het Oude Delft doorliepen. Rond 1600 waren hier veel brouwerijen. Al in de dertiende eeuw lag aan de oostzijde het Gasthuis, het oudste ziekenhuis van Nederland. Het ziekenhuisterrein strekte zich uit tot aan de Brabantse Turfmarkt.

Lange en Korte Geer

Dit is het meest zuidelijke gedeelte van de Nieuwe Delft. De westelijke kade is geen openbare weg. Deze behoort grotendeels tot het complex van het Armamentarium dat enige malen naar het noorden is uitgebreid. In oorsprong liep de weg verder door en leidde tot ongeveer 1600 naar een stadstimmerwerf op de punt tussen Oude en Nieuwe Delft. De situatie vóór de aanleg van die stadstimmerwerf is onduidelijk.

Binnenwatersloot

Dit gedeelte van de 'Watersloot' kwam in 1355 binnen de stad te liggen. Van 1286 tot dat jaar vormde de Binnenwatersloot de begrenzing van het stadsrechtsgebied. Aan de westzijde lag tot 1847 een zware stadspoort, de Waterslootsepoort. Lange tijd vormde de binnenwatersloot een belangrijke verbinding met het Westland.

Voldersgracht

De Voldersgracht, langs de noordzijde van de Markt, heeft alleen een kade aan de overkant van de markt. Ter hoogte van de Nieuwe Kerk, waar de erven dieper zijn en de bebouwing bescheidener is, grenzen aan de gracht enkele aan de achterzijde onbebouwde erven. Aanvankelijk waren aan de Voldersgracht de lakenvolders gevestigd die hun activiteiten rond 1355 moesten verplaatsen naar het verder oostelijk gelegen stadsdeel dat in dat jaar stadsrechten kreeg. De aaneengesloten rij middelgrote huizen werd, behalve door de Papenstraat, onderbroken door de kapel van het Oude Mannenhuis. Die werd in 1661 verbouwd tot Lucasgildehuis. Op deze plek staat nu het Vermeerhuis.

Oude Langendijk

De Oude Langendijk, langs de zuidzijde van de Markt, heeft alleen een kade aan de overkant van de markt. Aanvankelijk liep de bebouwing aan de zuidzijde van de Markt verder naar het oosten door, in ieder geval tot aan de Brugwal. De bebouwing naast de Nieuwe Kerk werd afgebroken voor de uitbreiding van het kerkhof. Het gedeelte tussen Burgwal en Oosteinde werd pas gegraven toen de Nieuwe Kerk werd gebouwd. Voordien kruiste de Burgwal het terrein waar de kerk zou worden gebouwd.

Oosteinde

Oorspronkelijk was het Oosteinde waarschijnlijk een natuurlijke waterloop. Door de schuine doorsnijding van het verkavelingpatroon staan de voorgevels schuin op de zijgevels. De bebouwing bleef bij de stadsbrand gespaard. Enkele huizen kunnen in opzet nog dateren van voor de brand. Het Oosteinde is een belangrijk deel in de verbinding over land en water met Delfgauw en Pijnacker. De Oostpoort is de enig overgebleven stadspoort van Delft.

Verwersdijk

Dit gedeelte van de oorspronkelijke burgwal wordt aan de oostzijde onderbroken door het doelenplein. Daar stond ooit het St-Magdalenaklooster, in delen waarvan in 1655 de Doelen werd ondergebracht.

Brabantse Turfmarkt

Dit gedeelte van de oorspronkelijke ‘burgwal’, de stadsbuitengracht uit het begin van de veertiende eeuw, ligt sinds 1355 binnen de stad. De Brabantse Turfmarkt is verbonden met de Nieuwe Delft via het Achterom, die sterk gekromd is. Het noordelijkste gedeelte van de Brabantse Turfmarkt is gedempt in 1860. De zuidwestzijde grenst aan de achterzijde van het voormalige Gasthuisterrein.

*Pleinen*

Markt

De markt ligt in het oudste gedeelte van Delft dat in 1246 stadsrechten kreeg en was al in de Middeleeuwen als marktveld bekend. De Markt behoorde oorspronkelijk tot het grafelijke gebied en werd in 1436 aan de poorters van Delft afgestaan. In 1484 is het terrein opgehoogd en bestraat. Op het westelijke gedeelte van de Markt staat het stadhuis dat in 1618 zijn huidige hoofdvorm kreeg. Het onderste bakstenen gedeelte van de toren was al kort na 1300 gebouwd en maakte aanvankelijk deel uit van het grafelijke hofcomplex. Aan de oostzijde van de Markt staat de Nieuwe Kerk, waarvan de bouw in 1396 begon. Het kerkelijke terrein, dat formeel niet tot de Markt behoorde en waartoe ook het kerkhof behoorde, is voor een vergroting van de kerk naar het oosten verlengd, waartoe de ‘burgwal’ moest worden omgelegd via het Vrouwenrecht. De erven van de huizen aan de markt waren vanouds tamelijk ondiep om een zo groot mogelijk marktterrein te hebben. De huizen aan de Markt staan nu vrijwel alle met de achtergeven aan het water van de grachten aan weerzijden.

Beestenmarkt.

In 1595 werd de beestenmarkt aangelegd op de plaats van de zeer grote kloosterkerk en een deel van het complex van het Minderbroederklooster. Sindsdien is deze markt steeds beplant geweest met bomen om de te verhandelen dieren beschutting te geven. Rondom de Beestenmarkt waren kleine bedrijfjes gevestigd, die zich richtten op bezoekers van de veemarkt.

Paardenmarkt.

De Paardenmarkt werd aangelegd op de plaats van het in 1654 ontplofte kruithuis en de bij die ontploffing verwoeste Oude en Nieuwe Doelen. De rond 1645 gegraven Lakengracht werd doorgetrokken tot de Kantoorgracht en vormde de oostelijke grens van het grote plein. Het grootste gedeelte van het plein bleef open. Aan de zuidzijde werden drie rijen bomen geplant om de paarden beschutting te geven. Aan de west- en oostzijde werd een enkele rij bomen geplant.

*Straten*

Cameretten

Deze pleinachtige, stedelijke ruimte is in feite een overkluisde T-splitsing van grachten. Oorspronkelijk lag de Cameretten binnen of op de grens van het grafelijke gebied. De naam is ontleend aan de veertiende-eeuwse ‘kameren’ van de Lombardische geldwisselaars. In de directe omgeving staan gebouwen voor de handel: het Vleeshuis, dat in de negentiende eeuw de functie van Koornbeurs kreeg en het Wollen-Wanthuis, de Waag en later het Boterhuis. Bij de Cameretten was lange tijd een zeevis- en groentemarkt.

Nieuwstraat

Deze straat werd aangelegd in het begin van de vijftiende eeuw. Voordien lag er een grachtje en een steeg. Aan weerszijden van de straat liggen ondiepe percelen, die oorspronkelijk onderdeel waren van percelen aan de Oude of Nieuwe Delft.

Nieuwe Langendijk

Deze gracht in oost-westrichting, in het oostelijke deel van de stad, ligt pas sinds 1355 binnen de stadsgrenzen. Aan de oostzijde stond vanaf de vijftiende eeuw een molen. Pas in 1936 kwam hier een brug ter vervanging van een brug bij de Vlamingstraat. In het begin van de negentiende eeuw waren er aan de zuidzijde relatief veel percelen onbebouwd. Hier werden eerst kleine arbeiderswoningen gebouwd, die in de twintigste eeuw werden vervangen door blokken met winkels en bovenwoning.

Choorstraat

De Choorstraat, die oorspronkelijk Coestraet heette, ligt in het oudste stadsgebied. Al eeuwenlang is het een winkelstraat.

Burgwal

Wat nu Burgwal heet, is een deel van de oorspronkelijke Burgwal, die vanaf het begin van de veertiende eeuw tot 1355 onderdeel van de stadsbuitengracht vormde. Het water is gedempt in 1860. Het noordoostelijke gedeelte had alleen aan de westzijde een kade.

Nieuwe Plantage
Na het dempen van de noordelijke stadsgracht in de jaren 1891-1894 werd langs de noordelijke stadsrand een woonplek voor de rijkere Delftenaren ontwikkeld. Naar een plan van H.A.C. Poortman werd hier de Nieuwe Plantage gerealiseerd: een plantsoen met aan de noorzijde statige herenhuizen van o.a. de directeuren van Gist- en Spiritusfabriek en van de Calvéfabriek.

Nieuwelaan

Voor de demping van de zuidelijke stadsgracht in de jaren 1891-1894 liep evenwijdig hiervan aan de zuidzijde de ‘Buiten Weg genoemd Nieuwe Laan’. Tussen de stadsgracht en de Nieuwelaan lagen o.a. tuinen en bleekvelden, ten zuiden ervan lag het buitengebied. In de derde kwart van de negentiende eeuw kwam de ontwikkeling van het gebied op gang en werd tussen de stadgracht en de Nieuwelaan de Ezelsveldlaan aangelegd. Vanaf 1895 werd dit gebied steeds dichter bebouwd met panden voor de Polytechnische School, waaronder het Bacteriologisch Laboratorium en het complex voor Werktuig- en Scheepsbouwkunde.

*Groengebieden*

Kalverbos

De groenaanleg van het Kalverbos dateert uit 1894 toen H.A.C. Poortman een herinrichtingsplan ontwierp voor de Nieuwe Plantage inclusief het Kalverbos in romantische landschapsstijl. De geschiedenis van het Kalverbos, dat in de loop der eeuwen veel transformaties heeft ondergaan, is al veel ouder. In 1572 werd op deze plek een bolwerk voor de Wateringse- en Haagpoort aangelegd. In 1828 werd op dit bolwerk de gemeentelijke begraafplaats aangelegd die in 1874 werd verplaatst naar de Jaffalaan. In het ontwerp van Poortman was een watertoren opgenomen die 1895 verrees. De laatste transformatie geschiedde door de aanleg van de Vrijenbanselaan rond 1930. Het Kalverbos werd toen van de Nieuwe Plantage afgesneden.

Nieuwe Plantage

Na de aanleg van het Rijn-Schiekanaal in 1891-1894 werd de noordelijke stadsgracht gedempt. Voor het gebied tussen het Koningsplein in het zuiden en de Nieuwe Plantage in noorden ontwierp tuinarchitect H.A.C. Poortman een plantsoen in romantische landschapsstijl. Karakteristiek zijn de de hoogteverschillen, het slingerende padenpatroon en de afwisseling tussen open gazons en dichte beplanting. Het plantsoen is vooral op de statige bebouwing ten noorden ervan georiënteerd door de langgerekte structuur en de dicht beplante randen aan de zuidzijde.

Wallertuin, Tutein Noltheniustuin en Noltheniusplantsoen

Ten noorden van de bebouwing langs de Nieuwe Plantage liggen twee privétuinen die nu één geheel zijn: de Wallertuin in het oosten en de Tutein Noltheniustuin in het westen. De Tutein Noltheniustuin is in 1911 ontworpen door L. Springer in landschapsstijl. In 1929 maakte H. Roeters van Lennep een nieuw ontwerp in architectonische stijl. De Wallertuin werd rond 1907 in lanschappelijke stijl aangelegd. Door de aanleg van de Vrijenbanselaan rond 1930 is de Tutein Noltheniustuin doorsneden; het westelijke deel, dat in een tamelijk oorspronkelijke staat verkeert, heet nu het Notheniusplantsoen. De tuinen ten oosten van de Vrijenbanselaan zijn verwilderd, maar de hoofdlijnen zijn nog herkenbaar.

regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

**1.1 plan**
het bestemmingsplan Binnenstad 2012 van de gemeente Delft;

**1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0503.BP0014-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

**1.3 aan- en uitbouw**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw op de begane grond dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

**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 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 aan-huis-gebonden beroep**
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met een woonfunctie in overeenstemming is;

**1.7 achtererf**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

**1.8 archeologisch onderzoek**
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

**1.9 balkon**
open buitenruimte met balustrade uitkragend aan de verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw;

**1.10 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.11 bebouwingspercentage**
de oppervlakte van de bebouwing, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van het bouwvlak;

**1.12 bedrijf**
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen en/of opslaan van producten zoals genoemd in de LvB, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca;

**1.13 bedrijfsvloeroppervlakte**
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

**1.14 beschermd stadsgezicht**
een gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;

**1.15 bestaande situatie**
a. ten aanzien van bebouwing: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of nog kunnen komen en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

**1.16 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 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;

**1.19 Bevi-inrichtingen**
bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.20 bevoegd gezag**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.21 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwlaag**
een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met uitsluiting van een kap;

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

**1.24 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;

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

**1.26 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, en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

**1.27 bijbehorende voorzieningen**
voorzieningen die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming zoals (fiets)parkeren, groen, water en ontsluitingswegen;

**1.28 bijgebouw**
een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ten dienste staat van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;

**1.29 consumentenvuurwerk**
vuurwerk voor particulier gebruik;

**1.30 culturele voorzieningen**
het uitoefenen van activiteiten op cultureel en kunstzinnig vlak, waaronder ateliers, galleries, dansscholen, muziekscholen, musea en theaters;

**1.31 cultuurhistorische waarden**
de aan een bouwwerk, gebied of element toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid of herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;

**1.32 dakkapel**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.33 dakopbouw**
een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw boven goothoogte;

**1.34 dakterras**
een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;

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

**1.36 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met rechtstreeks contact met het publiek, zoals kapsalons en reisbureaus;

**1.37 discotheek**
een bedrijf met als hoofddoel het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse;

**1.38 erker**
een uitbouw aan de voorgevel van een hoofdgebouw, waarbij de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen;

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

**1.40 geluidsgevoelige objecten**
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**1.41 geluidshinderlijke inrichtingen**
bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken;

**1.42 geluidzone industrieterrein Wet geluidhinder**
de ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' bestaande geluidszone rond een industrieterrein, zoals bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder;

**1.43 hoofdgebouw**
een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.44 horeca**
een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van drank- en/of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waaronder in ieder geval worden verstaan cafés, restaurants, lunchrooms, snackbars en hiermee gelijk te stellen inrichtingen of bedrijven met uitsluiting van hotels en discotheken;

**1.45 hoofdrijbaan**
een rijbaan die in belangrijke mate is bestemd voor doorgaand (auto)verkeer;

**1.46 hoogtescheidingslijn**
een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;

**1.47 hotel**
een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtingsgelegenheid waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is;

**1.48 kantoor**
een bedrijf dat niet of slechts in ondergeschikte mate op het publiek gericht is en dat zich richt op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

**1.49 kap**
een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken;

**1.50 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsvergunning geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.51 kunstwerken**
voortbrengsels van de beeldende kunsten;

**1.52 LvB**
de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze regels;

**1.53 maatschappelijke voorzieningen**
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening en verenigingsleven met uitsluiting van uitvaart/begraafplaatsen, gevangeniswezen en defensie/militaire zaken;

**1.54 nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.55 parkeervoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en de daarbij behorende in- en uitritten;

**1.56 peil**
- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.57 seksinrichting**
de 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;

**1.58 slootbodem**
bodem watergang, zoals opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap Delfland;

**1.59 volkstuinen**
het niet-bedrijfsmatig kweken van gewassen en het recreatief buitenverblijf met uitzondering van verblijfsrecreatie;

**1.60 woongebouw**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.61 woonschip**
elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf;

**1.62 zijerf**
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 afstanden**
afstanden worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

**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 dakhelling**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.4 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;

**2.5 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 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;

**2.7 de hoogte van een woonschip**
vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
c. bijbehorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

*3.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

*3.3.1 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB.

*3.3.2 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - elektriciteitsdistributiebedrijf', een elektriciteitsdistributiebedrijf met SBI-code 40-C2, uit ten hoogste categorie 3.1 van de LvB.

*3.3.3 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:

a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

*3.4.1 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.3.1 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*3.4.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 3.4.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

# Artikel 4 Centrum - Aanloopgebied

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Aanloopgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. horeca;
c. dienstverlening;
d. culturele voorzieningen;
e. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor;
g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens bedrijf;
h. bijbehorende voorzieningen;
i. inpandige fietsenstallingen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *4.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat per bouwperceel 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf niet bebouwd is en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 40 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
e. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
f. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### *4.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 4.2.2, sub c respectievelijk sub d voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

### *4.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 4.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### *4.4.1 Verticale bestemming*

a. het wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het wonen ook op de begane grond is toegestaan;
b. functies anders dan wonen als toegestaan in lid 4.1, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

### *4.4.2 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *4.4.3 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoplaatwerkerij': een autoplaatwerkerij met SBI-code 5024-A, uit ten hoogste categorie 3.2 van de LvB;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasserij': een wasserij- en strijkinrichting met SBI-code 93011-A, uit ten hoogste categorie 3.1 van de LvB;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *4.4.4 Maximum oppervlakte niet-woonfuncties*

De bedrijfsvloeroppervlakte van functies anders dan wonen als bedoeld in lid 4.1 onder d bedraagt per vestiging ten hoogste 400 m².

*4.4.5 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

*4.4.6 Aantal vestigingen horeca*

Nieuwvestiging van de functie horeca is niet toegestaan.

*4.4.7 Aantal hotels*

Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

*4.4.8 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:

a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag en/of verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

*4.4.9 Dakterrassen*

Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

*4.5.1 Wonen op de begane grond*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 om het wonen toe te staan op de begane grond, met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande winkelstructuur.

*4.5.2 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.4.2 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.4.2 genoemd.

*4.5.3 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 4.5.2 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

*4.5.4 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.2 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.4.2 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*4.5.5 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 4.5.4 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

*4.5.6 Maximum oppervlakte niet-woonfuncties*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.4 om functies anders dan wonen met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 400 $m^2$ toe te staan.

*4.5.7 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 4.5.6 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande woon- en winkelstructuur; het na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid toegestane totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt per vestiging ten hoogste 800 $m^{2.}$

*4.5.8 Nieuwvestiging horeca*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.6 en/of 4.4.7 om nieuwvestiging van horeca toe te staan, met dien verstande dat:

a. er door toepassing van deze bevoegdheid niet meer dan 3 horecavestigingen aaneengesloten gevestigd zijn;
b. er door toepassing van deze bevoegdheid geen niet-aaneengesloten detailhandelsvestigingen ontstaan;
c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande woon- en winkelstructuur;
d. er bij nieuwvestiging van hotels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toeristische voorzieningenstructuur.

# Artikel 5 Centrum - Bijzonder winkelgebied

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Bijzonder winkelgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. horeca;
c. dienstverlening;
d. culturele voorzieningen;
e. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor;
g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens bedrijf;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
i. bijbehorende voorzieningen;
j. inpandige fietsenstallingen.

## 5.2 Bouwregels

### *5.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *5.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
c. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
d. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
e. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

### *5.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

### *5.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 5.2.2, sub b respectievelijk sub c voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

### *5.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 5.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### *5.4.1 Verticale bestemming*

a. het wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het wonen ook op de begane grond is toegestaan;
b. functies anders dan wonen als toegestaan in lid 5.1, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

### *5.4.2 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *5.4.3 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *5.4.4 Maximum oppervlakte niet-woonfuncties*

De bedrijfsvloeroppervlakte van functies anders dan wonen als toegestaan in lid 5.1 onder d bedraagt per vestiging ten hoogste 400 m².

### *5.4.5 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

*5.4.6 Aantal vestigingen horeca en dienstverlening*

Nieuwvestiging van de functies horeca en dienstverlening is niet toegestaan.

*5.4.7 Aantal hotels*

Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

*5.4.8 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:
a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

*5.4.9 Dakterrassen*

Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

*5.5.1 Niet-woonfuncties op de verdiepingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 om nieuwvestiging van functies anders dan wonen toe te staan op verdiepingen, met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande woon- en winkelstructuur.

*5.5.2 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 5.4.2 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.4.2 genoemd.

*5.5.3 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 5.5.2 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

*5.5.4 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 5.4.2 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*5.5.5 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 5.5.4 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

*5.5.6 Maximum oppervlakte niet-woonfuncties*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.4 om functies anders dan wonen met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 400 $m^2$ toe te staan.

*5.5.7 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 5.5.6 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande woon- en winkelstructuur; het na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid toegestane totale bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt per vestiging ten hoogste 800 $m^{2.}$

*5.5.8 Nieuwvestiging horeca en dienstverlening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.6 en/of 5.4.7 om nieuwvestiging van horeca en/of dienstverlening toe te staan, met dien verstande dat:

a. er door toepassing van deze bevoegdheid niet meer dan 3 horecavestigingen aaneengesloten gevestigd zijn;
b. er door toepassing van deze bevoegdheid niet meer dan 2 dienstverleningvestigingen aaneengesloten gevestigd zijn;
c. er door toepassing van deze bevoegdheid geen combinatie ontstaat van meer dan 3 horeca- en/of dienstverleningvestigingen aaneengesloten;
d. er door toepassing van deze bevoegdheid geen niet-aaneengesloten detailhandelsvestigingen ontstaan;
e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande woon- en winkelstructuur;
f. er bij nieuwvestiging van hotels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toeristische voorzieningenstructuur.

# Artikel 6 Centrum - Filiaalwinkelgebied

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Filiaalwinkelgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. horeca;
c. dienstverlening;
d. culturele voorzieningen;
e. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens bedrijf;
g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een parkeergarage;
h. bijbehorende voorzieningen;
i. inpandige fietsenstallingen.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *6.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat per bouwperceel 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf niet bebouwd is en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 40 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
e. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
f. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

### *6.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### *6.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 6.2.2, sub c respectievelijk sub d voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

### *6.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 6.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

### *6.4.1 Verticale bestemming*

Het wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het wonen ook op de begane grond is toegestaan.

### *6.4.2 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *6.4.3 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

### *6.4.4 Aantal hotels*

Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

### *6.4.5 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:

a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;

c. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

*6.4.6 Dakterrassen*

Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

*6.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 6.4.2 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.4.2 genoemd.

*6.5.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 6.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

*6.5.3 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 6.4.2 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*6.5.4 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 6.5.3 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

*6.5.5 Nieuwvestiging hotels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.4 om nieuwvestiging van hotels toe te staan, met dien verstande dat er bij nieuwvestiging van hotels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toeristische voorzieningenstructuur.

# Artikel 7 Centrum - Pleinen

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Pleinen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. horeca;
c. culturele voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor;
e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. bijbehorende voorzieningen;
g. inpandige fietsenstallingen.

## 7.2 Bouwregels

### *7.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *7.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat per bouwperceel 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf niet bebouwd is en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 40 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
e. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
f. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

### *7.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

### *7.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 7.2.2, sub c respectievelijk sub d voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

### *7.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 7.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

### *7.4.1 Verticale bestemming*

Het wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het wonen ook op de begane grond is toegestaan.

### *7.4.2 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *7.4.3 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *7.4.4 Aantal hotels*

Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

### *7.4.5 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:

a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag en/of verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

### *7.4.6 Dakterrassen*

Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

### *7.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 7.4.2genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 7.4.2 genoemd.

### *7.5.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 7.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

### *7.5.3 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 7.4.2 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

### *7.5.4 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 7.5.3 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

### *7.5.5 Nieuwvestiging hotels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.4 om nieuwvestiging van hotels toe te staan, met dien verstande dat er bij nieuwvestiging van hotels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toeristische voorzieningenstructuur.

# Artikel 8 Gemengd - Centrumrand

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Centrumrand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca;
b. dienstverlening;
c. kantoor;
d. bedrijf;
e. culturele voorzieningen;
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een parkeergarage;
j. bijbehorende voorzieningen;
k. inpandige fietsenstallingen.

## 8.2 Bouwregels

### *8.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *8.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat per bouwperceel 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf niet bebouwd is en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 40 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
e. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
f. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

*8.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

*8.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 8.2.2, sub c respectievelijk sub d voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

*8.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 8.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

*8.4.1 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten.

*8.4.2 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

*8.4.3 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

*8.4.4 Aantal hotels*

Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

*8.4.5 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:

a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag en/of verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

*8.4.6 Dakterrassen*

Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

*8.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 8.4.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 8.4.1 genoemd.

*8.5.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 8.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

*8.5.3 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.1 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 8.4.1 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*8.5.4 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 8.5.3 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

*8.5.5 Nieuwvestiging hotels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.4 om nieuwvestiging van hotels toe te staan, met dien verstande dat er bij nieuwvestiging van hotels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toeristische voorzieningenstructuur.

# Artikel 9 Gemengd - Creating History

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Creating History' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. kantoor;
c. bedrijf;
d. culturele voorzieningen;
e. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca;
g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens nutsvoorzieningen;
j. bijbehorende voorzieningen;
k. inpandige fietsenstallingen.

## 9.2 Bouwregels

### *9.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *9.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat per bouwperceel 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf niet bebouwd is en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 40 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
e. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
f. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

### *9.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

### *9.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 9.2.2, sub c respectievelijk sub d voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

### *9.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 9.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

### *9.4.1 Bestaande woningen*

Binnen gebouwen waarin in de bestaande situatie de woonfunctie aanwezig is, blijft tenminste 1 woning aanwezig.

### *9.4.2 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *9.4.3 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': horeca van categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

### *9.4.4 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

*9.4.5 Aantal hotels*

Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

*9.4.6 Gebruiksverbod*

Niet toegestaan zijn:

a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag en/of verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

*9.4.7 Dakterrassen*

Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:

a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

*9.5.1 Onttrekken van de woonfunctie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1 om het geheel onttrekken van de woonfunctie aan een pand toe te staan, met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande woonstructuur.

*9.5.2 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.2 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 9.4.2 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 9.4.2 genoemd.

*9.5.3 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 9.5.2 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

*9.5.4 Afwijken van de LvB*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.2 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 9.4.2 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*9.5.5 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 9.5.4 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

### *9.5.6 Nieuwvestiging hotels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.5 om nieuwvestiging van hotels toe te staan, met dien verstande dat er bij nieuwvestiging van hotels geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toeristische voorzieningenstructuur.

# Artikel 10 Groen

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. recreatieve voorzieningen;
c. water;
d. ecologische zones;
e. langzaam verkeersroutes;
f. civieltechnische kunstwerken;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
j. geluidswerende voorzieningen.

## 10.2 Bouwregels

### *10.2.1 Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepaling:

a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

# Artikel 11 Kantoor

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. bijbehorende voorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

### *11.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *11.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

# Artikel 12 Maatschappelijk

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. ten behoeve van de onder a genoemde functie en aan deze functie ondergeschikte horeca;
c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
d. bijbehorende voorzieningen.

## 12.2 Bouwregels

### *12.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *12.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerk en buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
b. in afwijking van het bepaalde in Artikel 25 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ondergrondse gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan;
c. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

### *12.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 12.3 Specifieke gebruiksregels

### *12.3.1 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. de in lid 12.1, sub b genoemde functie is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 2 van de LvB.

### *12.3.2 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;

c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

# Artikel 13 Tuin

## 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin;
b. activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

## 13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. erkers zijn toegestaan met een maximale breedte van tweederde van de voorgevel, een maximale diepte van 1,2 m en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende twee bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m;
b. entrees, luifels, bordessen, balkons en vergelijkbare uitstekende bouwdelen van aangrenzende gebouwen zijn toegestaan met een maximale breedte van eenderde van de breedte van de voorgevel, een maximale diepte van 1 m en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 m;
c. fietsenbergingen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 5 m² en een maximale bouwhoogte van 1,5 m.

# Artikel 14 Verkeer

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hoofdrijbanen;
b. een bus- en trambaan met ten hoogste 2x1 rijstrook;
c. verblijfs- en verkeersvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. civieltechnische kunstwerken;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. geluidswerende voorzieningen;
j. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
k. uitstekende bouwdelen van aangrenzende gebouwen.

## 14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. voorzieningen voor het stallen van fietsen zijn toegestaan indien:
    1. de oppervlakte ten hoogste 5 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    2. de voorzieningen voor het stallen van fietsen solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
    3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

# Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

## 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfs- en verkeersvoorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. water;
d. civieltechnische kunstwerken;
e. kunstwerken;
f. nutsvoorzieningen;
g. geluidswerende voorzieningen;
h. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
i. uitstekende bouwdelen van aangrenzende gebouwen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': tevens een parkeergarage;
k. ter plaatse van de straten als opgenomen in de Lijst van stoepen met cultuurhistorische waarden: tevens voor het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden.

## 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. voorzieningen voor het stallen van fietsen zijn toegestaan indien:
    1. de oppervlakte ten hoogste 5 m² bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 1,5 m bedraagt;
    2. de voorzieningen voor het stallen van fietsen solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
    3. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

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

### *15.3.1 Verbod*

Het is verboden op gronden ter plaatse van de straten als opgenomen in de Lijst van stoepen met cultuurhistorische waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

### *15.3.2 Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 15.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*15.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.3.1, zijn slechts toelaatbaar voor zover de cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

*15.3.4 Advies*

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de gronden en de eventueel te stellen voorwaarden.

# Artikel 16 Water

## 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie;
b. wateraanvoer en -afvoer en waterberging alsmede voor de sport en de binnenscheepvaart;
c. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': tevens woonschepen;
d. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen;
e. ecologische zones;
f. civieltechnische kunstwerken;
g. kunstwerken;
h. minimaal 1,3 m onder de slootbodem gelegen leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
i. uitstekende bouwdelen van aangrenzende gebouwen.

## 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. met uitzondering van de woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
b. steigers ten behoeve van de toegang tot naastgelegen gronden mogen een maximale bouwhoogte van 4 m en een minimale bouwhoogte van 0,2 m hebben;
c. de bouwhoogte van een brug mag maximaal 7 m bedragen;
d. de bouwhoogte van een woonschip mag maximaal 5 m bedragen;
e. het aantal woonschepen mag ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal bedragen.

# Artikel 17 Wonen

## 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens horeca;
d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoor;
e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens bedrijf;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening;
h. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens detailhandel, kantoor, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen ;
i. ter plaatse van de aanduiding 'atelier': tevens culturele voorzieningen;
j. bijbehorende voorzieningen.

## 17.2 Bouwregels

### *17.2.1 Bouwwerken, binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven maximale goothoogte van de gebouwen mag worden overschreden door dakvlakken en vergrotingen van het gebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen dat kan worden afgeleid uit artikel 25.1 sub d;
b. in afwijking van sub a mag het denkbeeldige kapprofiel worden overschreden door dakkapellen op het voor- en/of zijdakvlak, waarbij de breedte van dakkapellen op voor- en/of zijdakvlakken ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin ze geplaatst worden.

### *17.2.2 Bouwwerken, buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de regels van Artikel 25 en de volgende bepalingen:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat per bouwperceel 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen zij- en achtererf niet bebouwd is en de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 40 m² per bouwperceel;
b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m;
d. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
e. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
f. bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan hetgeen in dit sublid en in Artikel 25 zijn bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

### *17.2.3 Onderdoorgangen*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' wordt niet gebouwd lager dan de hoogte van de bestaande onderdoorgang.

## 17.3 Afwijken van de bouwregels

*17.3.1 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.2.1, sub a voor dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in artikel 25 sub d is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
b. het bepaalde in lid 17.2.2, sub c respectievelijk sub d voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 respectievelijk 2,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.

*17.3.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in lid 17.3.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:

a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
b. de privacy;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

## 17.4 Specifieke gebruiksregels

*4.4.1 Verticale bestemming*

a. functies anders dan wonen als toegestaan in lid 4.1, zijn ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend toegestaan op de begane grond.

*17.4.1 Milieucategorie*

a. het uitoefenen van een bedrijf, aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot ten hoogste categorie 2 van de LvB;
b. horeca is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten.

*17.4.2 Milieucategorie, maatbestemming*

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koelhuis': een koelhuis met SBI-code 6312, uit ten hoogste categorie 3.1 van de LvB;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek': een meubelfabriek met SBI-code 361, uit ten hoogste categorie 3.2 van de LvB;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2: horeca van categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten.

*17.4.3 Aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:

a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

*17.4.4 Aantal hotels*
Nieuwvestiging van hotels is niet toegestaan.

*17.4.5 Gebruiksverbod*
Niet toegestaan zijn:
a. Bevi-inrichtingen;
b. geluidshinderlijke inrichtingen;
c. de opslag en/of verkoop van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. seksinrichtingen.

*17.4.6 Dakterrassen*
Dakterrassen op gebouwen zijn toegestaan, waarbij geldt dat:
a. de afstand van het dakterras tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
b. de afstand van het dakterras tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied ten minste 2 m bedraagt;
c. dakterrassen in een kap niet zijn toegestaan in het dakvlak boven een gevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
d. de breedte van dakterrassen in een kap ten hoogste 40% bedraagt van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst.

## 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

*17.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4.2 om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 17.4.2 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 17.4.2 genoemd.

*17.5.2 Voorwaarden afwijken*
Het bevoegd gezag past de in lid 17.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

*17.5.3 Afwijken van de LvB*
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4.1 om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 17.4.1 genoemd of die in het geheel niet in de LvB voorkomen.

*17.5.4 Voorwaarden afwijken*
Het bevoegd gezag past de in lid 17.5.3 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

# Artikel 18 Leiding - Riool

## 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primair: een rioolwaterpersleiding;
b. secundair: de andere bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven.

## 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ten behoeve van de primaire bestemming zijn slechts bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
b. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemming(en) zijn niet toegestaan.

## 18.3 Afwijken van de bouwregels

### *18.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2, sub b, indien:

a. bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemming(en) voldoen aan de bouwregels, zoals opgenomen in de regels behorende bij de secundaire bestemming;
b. het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad.

### *18.3.2 Advies*

Voorafgaand aan de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de secundaire bestemmingen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

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

### *18.4.1 Verbod*

Het is verboden op en in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in lid 18.1 aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

### *18.4.2 Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*18.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

*18.4.4 Advies*

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

# Artikel 19 Leiding - Water

## 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primair: een watertransportleiding;
b. secundair: de andere bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven.

## 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ten behoeve van de primaire bestemming zijn slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
b. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemming(en) zijn niet toegestaan.

## 19.3 Afwijken van de bouwregels

### *19.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, sub b, indien:

a. bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemming(en) voldoen aan de bouwregels, zoals opgenomen in de regels behorende bij de secundaire bestemming;
b. het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad.

### *19.3.2 Advies*

Voorafgaand aan de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van de secundaire bestemmingen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

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

### *19.4.1 Verbod*

Het is verboden op en in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in lid 19.1 aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

### *19.4.2 Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*19.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

*19.4.4 Advies*

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

# Artikel 20 Waarde - Archeologie

## 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primair: voor de bescherming van en het onderzoek naar archeologische waarden;
b. secundair: de andere bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven.

## 20.2 Bouwregels

a. bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen dienen te voldoen aan de bouwregels, zoals opgenomen in de regels behorend bij de secundaire bestemmingen;
b. bouwwerken zijn niet toegestaan, tenzij met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken;
c. in afwijking van het bepaalde in lid 20.2 onder b hoeft niet met een omgevingsvergunning te worden afgeweken, wanneer:
    1. het project een oppervlakte heeft kleiner dan/of gelijk aan 50 m²;
    2. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    3. het bouwplan niet dieper reikt dan 30 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 30';
    4. niet dieper reikt dan 100 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 100';
    5. niet dieper reikt dan 200 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 200'.

## 20.3 Afwijken van de bouwregels

*20.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken, zoals bedoeld in lid 20.2 onder b, indien:

a. het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad;
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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

*20.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerken, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

*20.4.2 Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
d. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
e. betrekking hebben op gronden, waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
f. betrekking hebben op het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is vereist;
g. betrekking hebben op een project met een oppervlakte kleiner dan 50 m²;
h. niet dieper reiken dan 30 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 30';
i. niet dieper reiken dan 100 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 100';
j. niet dieper reiken dan 200 cm onder maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - 200'.

*20.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1, zijn slechts toelaatbaar voor zover de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad, hetgeen op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond.

*20.4.4 Advies*

Voorafgaand aan de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de gemeentelijke archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de archeologische waarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

*20.4.5 Nadere eisen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover de in lid 20.4.1, bedoelde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen ter bescherming van de archeologische waarden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting tot het laten begeleiden van de uitvoering van de werken en werkzaamheden door een deskundige betreffende archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij vergunning te stellen kwalificaties.

*20.4.6 Voorwaarden omgevingsvergunning en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Een in lid 20.3 bedoelde omgevingsvergunning of een in lid 20.4 bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, waar de aangevraagde bouw- of gebruiksactiviteiten, respectievelijk werken of werkzaamheden zullen plaatsvinden, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

## 20.5 Wijzigingsbevoegdheid

*20.5.1 Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met toepassing van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening te wijzigen, door op de verbeelding:

a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
b. de bestemming 'Waarde - Archeologie' alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

# Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

## 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primair: het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden;
b. secundair: de andere bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven.

## 21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing niet zijn toegestaan, indien de vergroting en/of verandering zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijk gebied en betrekking heeft op:

a. aan- en uitbouwen aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
b. verandering van dakvorm, nokrichting, dakhelling, goothoogte of bouwhoogte van het hoofdgebouw.

## 21.3 Afwijken van de bouwregels

*21.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object gelet op:

a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
b. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
c. gevelindelingen naar ramen, deuren en erkers.

*21.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunning*

Het bepaalde in lid 21.2 is niet van toepassing, indien voor de betrokken activiteit reeds een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder f of artikel 2.2 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nodig is.

*21.3.3 Advies*

Alvorens over het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

*21.4.1 Verbod*

Het is verboden op gronden die samenvallen met de bestemming Groen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
e. het aanbrengen van drainage;
f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

*21.4.2 Uitzondering verbod*

Het verbod als bedoeld in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

*21.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 21.4.1, zijn slechts toelaatbaar voor zover de cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

*21.3.3 Advies*

Alvorens over het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de gronden en de eventueel te stellen voorwaarden.

# Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

## 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primair:
   1. waterkering;
   2. beschermingszone waterkering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - beschermingszone';
   3. bijbehorende voorzieningen;

b. secundair: de andere bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven.

## 22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. ten behoeve van de primaire bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een maximum bouwhoogte van 4 m;
b. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen zijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde in lid 22.2 onder a en b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - beschermingszone' bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen zijn toegestaan indien zij voldoen aan de bouwregels, zoals opgenomen in de regels bij de bijbehorende secundaire bestemming.

## 22.3 Afwijken van de bouwregels

### *22.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2, sub b, indien:

a. bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemming(en) voldoen aan de bouwregels, zoals opgenomen in de regels behorende bij de secundaire bestemming;
b. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

### *22.3.2 Advies*

Voorafgaand aan de beslissing omtrent het verlenen van omgevingsvergunning ten behoeve van de secundaire bestemmingen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 23 Antidubbeltelregel

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 24 Algemene aanduidingsregels

## 24.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

*24.1.1 Molenbiotoop en molen in stedelijk gebied*

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen;
c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:
    1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
    2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
d. indien op grond van hoofdstuk 2 of Artikel 25 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

## 24.2 Geluidszone - industrie

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Geluidszone - industrie' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige objecten worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

## 24.3 Vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - straalpad' bedraagt de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer dan 40 m.

# Artikel 25 Algemene bouwregels

## 25.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding en het bepaalde in hoofdstuk 2, 3 en 4 van deze regels met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de met de ter plaatse opgenomen aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de met de ter plaatse opgenomen aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
d. voor zover ter plaatse geen maximale goot én bouwhoogte (m) zijn vastgelegd, bedraagt de hoogte van een kap maximaal 4 m, waarbij de hellingshoek minimaal 45° en maximaal 75° bedraagt;
e. hoofdgebouwen die in de bestaande situatie voorzien zijn van een kap, blijven voorzien van een kap;
f. ter plaatse van de aanduiding 'kap' wordt bij nieuwbouw met een kap gebouwd;
g. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag -tenzij in hoofdstuk 2 of in de overige regels anders is bepaald - maximaal bedragen:

| | **bouwhoogte** |
|---|---|
| van erf- en terreinafscheidingen op gronden grenzend aan de openbare weg en/of openbaar groen | 1 m |
| van erf- en terreinafscheidingen elders | 2 m |
| van lichtmasten | 9 m |
| van geluidsschermen | 8 m |
| van hekwerken en afscheidingen ten behoeve van dakterrassen, gemeten vanaf de voet van het hekwerk | 1,5 m |
| van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m |

h. binnen de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water zijn ondergeschikte bouwdelen van gebouwen ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen toegestaan, voor zover de gebruiksmogelijkheden van de betreffende bestemming niet onevenredig wordt aangetast.

## 25.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming en van lid 25.1 , geldt dat:
   1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
   2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

# Artikel 26 Algemene gebruiksregels

## 26.1 Gebruiksverbod

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:

a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, met uitzondering van het bepaalde in lid 26.2, sub a;
c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.

## 26.2 Uitzonderingen gebruiksverbod

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 26.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
c. het uitoefenen van ondergeschikte detailhandel en horeca, waaronder wordt verstaan dat het vloeroppervlak gebruikt ten behoeve van die functie nooit meer mag bedragen dan 15% van het totale vloeroppervlak van de hoofdbestemming met een maximum vloeroppervlak van 250 m²;
d. het gebruik van ondergeschikte bouwdelen van gebouwen binnen de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Water ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen.

# Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

## 27.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 terzake reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend - bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1 m mogen worden verhoogd;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. overschrijding van de bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak en/of bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
e. overschrijding van aangegeven grenzen van bestemmingen en/of bouwvlakken, door luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m;
f. het bouwen en gebruiken van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 60 m³;
g. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen, waarbij geldt dat de hoogtematen van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 6 m mag bedragen;
h. overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van sirenemasten, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m.

## 27.2 Voorwaarden afwijken

Van de in lid 27.1 genoemde afwijkingsbevoegdheid kan slechts gebruik worden gemaakt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit;
c. de cultuurhistorische waarden;
d. en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

## Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

### 28.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 29 Overgangsrecht

### 29.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 29.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Binnenstad 2012.

# bijlagen
# bij de regels

# Bijlage 1 Lijst van Bedrijfstypen

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 01 | 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | | | | | | | | | | | | | |
| 0111, 0113 | 011, 012, 013 | | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) | 10 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | L |
| 0112 | 011, 012, 013, 016 | 0 | Tuinbouw: | | | | | | | | | | | | | |
| 0112 | 011, 012, 013 | 1 | - bedrijfsgebouwen | 10 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | L |
| 0112 | 011, 012, 013 | 2 | - kassen zonder verwarming | 10 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | L |
| 0112 | 011, 012, 013 | 3 | - kassen met gasverwarming | 10 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | L |
| 0112 | 0113 | 4 | - champignonkwekerijen (algemeen) | 30 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | |
| 0112 | 0113 | 5 | - champignonkwekerijen met mestfermentatie | 100 | 10 | 30 | C | 10 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | B | |
| 0112 | 0163 | 6 | - bloembollendroog- en prepareerbedrijven | 30 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | |
| 0112 | 011 | 7 | - witlofkwekerijen (algemeen) | 30 | 10 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | | | |
| 0121 | 0141, 0142 | | Fokken en houden van rundvee | 100 | 30 | 30 | C | 0 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 0122 | 0143, 0145 | 0 | Fokken en houden van overige graasdieren: | | | | | | | | | | | | | |
| 0122 | 0143 | 1 | - paardenfokkerijen | 50 | 30 | 30 | C | 0 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0122 | 0145 | 2 | - overige graasdieren | 50 | 30 | 30 | C | 0 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0123 | 0146 | | Fokken en houden van varkens | 200 | 30 | 50 | C | 0 | 200 | D | 4.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0124 | 0147 | 0 | Fokken en houden van pluimvee: | | | | | | | | | | | | | |
| 0124 | 0147 | 1 | - legkippen | 200 | 30 | 50 | C | 0 | 200 | D | 4.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0124 | 0147 | 2 | - opfokkippen en mestkuikens | 200 | 30 | 50 | C | 0 | 200 | | 4.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0124 | 0147 | 3 | - eenden en ganzen | 200 | 50 | 50 | C | 0 | 200 | | 4.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0124 | 0147 | 4 | - overig pluimvee | 100 | 30 | 50 | C | 0 | 100 | D | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 0125 | 0149 | 0 | Fokken en houden van overige dieren: | | | | | | | | | | | | | |
| 0125 | 0149 | 1 | - nertsen en vossen | 200 | 30 | 30 | C | 0 | 200 | | 4.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0125 | 0149 | 2 | - konijnen | 100 | 30 | 30 | C | 0 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 0125 | 0149 | 3 | - huisdieren | 30 | 0 | 50 | C | 10 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0125 | 0149 | 4 | - maden, wormen e.d. | 100 | 0 | 30 | C | 10 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 0125 | 0149 | 5 | - bijen | 10 | 0 | 30 | C | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 0125 | 0149 | 6 | - overige dieren | 30 | 10 | 30 | C | 0 | 30 | D | 2 | 1 | G | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 0130 | 0150 | | Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) | 100 | 30 | 30 C | 0 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 014 | 016 | 0 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | | | | | | | | | | | | |
| 014 | 016 | 1 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m² | 30 | 10 | 50 | 10 | 50 | D | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 014 | 016 | 2 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 014 | 016 | 3 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m² | 30 | 10 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 014 | 016 | 4 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 0142 | 0162 | | KI-stations | 30 | 10 | 30 C | 0 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 02 | 02 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 02 | 02 | - | BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW | | | | | | | | | | | | |
| 020 | 021, 022, 024 | | Bosbouwbedrijven | 10 | 10 | 50 | 0 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 05 | 03 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 05 | 03 | - | VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN | | | | | | | | | | | | |
| 0501.1 | 0311 | | Zeevisserijbedrijven | 100 | 0 | 100 C | 50 R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 0501.2 | 0312 | | Binnenvisserijbedrijven | 50 | 0 | 50 C | 10 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 0502 | 032 | 0 | Vis- en schaaldierkwekerijen | | | | | | | | | | | | |
| 0502 | 032 | 1 | - oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven | 100 | 30 | 50 C | 0 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 0502 | 032 | 2 | - visteeltbedrijven | 50 | 0 | 50 C | 0 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 10 | 08 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 08 | - | TURFWINNING | | | | | | | | | | | | |
| 103 | 089 | | Turfwinningbedrijven | 50 | 50 | 100 C | 10 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 11 | 06 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 06 | - | AARDOLIE- EN AARDGASWINNING | | | | | | | | | | | | |
| 111 | 061, 062 | 0 | Aardolie- en aardgaswinning: | | | | | | | | | | | | |
| 111 | 061 | 1 | - aardoliewinputten | 100 | 0 | 200 C | 200 R | 200 | | 4.1 | 1 | G | 2 | B | L |
| 111 | 062 | 2 | - aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d | 30 | 0 | 500 C | 200 R | 500 | | 5.1 | 1 | G | 1 | B | |
| 111 | 062 | 3 | - aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d | 50 | 0 | 700 C Z | 200 R | 700 | | 5.2 | 1 | G | 1 | B | |
| 14 | 08 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 08 | - | WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D. | | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 1421 | 0812 | 0 | Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht): | | | | | | | | | | | | | | |
| 1421 | 0812 | 1 | - algemeen | 10 | 100 | 200 | | 10 | | 200 | D | 4.1 | 2 | G | 1 | | |
| 1421 | 0812 | 2 | - steenbrekerijen | 10 | 200 | 700 | Z | 10 | | 700 | | 5.2 | 2 | G | 2 | | |
| 144 | 0893 | | Zoutwinningbedrijven | 50 | 10 | 100 | C | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | B | |
| 145 | 0899 | | Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven | 10 | 200 | 500 | C | 50 | | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | | |
| 15 | 10, 11 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 10, 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | | | | | | | | | | | | | | |
| 151 | 101, 102 | 0 | Slachterijen en overige vleesverwerking: | | | | | | | | | | | | | | |
| 151 | 101, 102 | 1 | - slachterijen en pluimveeslachterijen | 100 | 0 | 100 | C | 50 | R | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 151 | 101 | 2 | - vetsmelterijen | 700 | 0 | 100 | C | 30 | | 700 | | 5.2 | 2 | G | 2 | | |
| 151 | 101 | 3 | - bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval | 300 | 0 | 100 | C | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 151 | 101 | 4 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m² | 100 | 0 | 100 | C | 50 | R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 151 | 101 | 5 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m² | 50 | 0 | 50 | C | 30 | | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 151 | 101 | 6 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m² | 30 | 0 | 50 | | 10 | | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 151 | 101, 102 | 7 | - loonslachterijen | 50 | 0 | 50 | | 10 | | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 151 | 108 | 8 | - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m² | 50 | 0 | 50 | | 10 | | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 152 | 102 | 0 | Visverwerkingsbedrijven: | | | | | | | | | | | | | | |
| 152 | 102 | 1 | - drogen | 700 | 100 | 200 | C | 30 | | 700 | | 5.2 | 2 | G | 2 | | |
| 152 | 102 | 2 | - conserveren | 200 | 0 | 100 | C | 30 | | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 152 | 102 | 3 | - roken | 300 | 0 | 50 | C | 0 | | 300 | | 4.2 | 1 | G | 2 | | |
| 152 | 102 | 4 | - verwerken anderszins: p.o.> 1000 m² | 300 | 10 | 50 | C | 30 | | 300 | D | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 152 | 102 | 5 | - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m² | 100 | 10 | 50 | | 30 | | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 152 | 102 | 6 | - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m² | 50 | 10 | 30 | | 10 | | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 1531 | 1031 | 0 | Aardappelprodukten fabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1531 | 1031 | 1 | - vervaardiging van aardappelproducten | 300 | 30 | 200 | C | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1531 | 1031 | 2 | - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m² | 50 | 10 | 50 | | 50 | R | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 1532, 1533 | 1032, 1039 | 0 | Groente- en fruitconservenfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1532, 1533 | 1032, 1039 | 1 | - jam | 50 | 10 | 100 | C | 10 | | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 1532, 1533 | 1032, 1039 | 2 | - groente algemeen | 50 | 10 | 100 | C | 10 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1532, 1533 | 1032, 1039 | 3 | - met koolsoorten | 100 | 10 | 100 | C | 10 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1532, 1533 | 1032, 1039 | 4 | - met drogerijen | 300 | 10 | 200 | C | 30 | | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1532, 1533 | 1032, 1039 | 5 | - met uienconservering (zoutinleggerij) | 300 | 10 | 100 | C | 10 | | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1541 | 104101 | 0 | Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1541 | 104101 | 1 | - p.c. < 250.000 t/j | 200 | 30 | 100 | C | 30 | R | 200 | | 4.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 1541 | 104101 | 2 | - p.c. >= 250.000 t/j | 300 | 50 | 300 | C Z | 50 | R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 1542 | 104102 | 0 | Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1542 | 104102 | 1 | - p.c. < 250.000 t/j | 200 | 10 | 100 | C | 100 | R | 200 | | 4.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 1542 | 104102 | 2 | - p.c. >= 250.000 t/j | 300 | 10 | 300 | C Z | 200 | R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 1543 | 1042 | 0 | Margarinefabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1543 | 1042 | 1 | - p.c. < 250.000 t/j | 100 | 10 | 200 | C | 30 | R | 200 | | 4.1 | 3 | G | 2 | | |
| 1543 | 1042 | 2 | - p.c. >= 250.000 t/j | 200 | 10 | 300 | C Z | 50 | R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 1551 | 1051 | 0 | Zuivelprodukten fabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1551 | 1051 | 1 | - gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u | 200 | 100 | 500 | C Z | 50 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 2 | | |
| 1551 | 1051 | 2 | - geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u | 200 | 30 | 500 | C Z | 50 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 2 | | |
| 1551 | 1051 | 3 | - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j | 50 | 0 | 100 | C | 50 | R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 1551 | 1051 | 4 | - melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j | 100 | 0 | 300 | C Z | 50 | R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 2 | | |
| 1551 | 1051 | 5 | - overige zuivelprodukten fabrieken | 50 | 50 | 300 | C | 50 | R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 2 | | |
| 1552 | 1052 | 1 | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m² | 50 | 0 | 100 | C | 50 | R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1552 | 1052 | 2 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 10 | 0 | 30 | | 0 | | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 1561 | 1061 | 0 | Meelfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1561 | 1061 | 1 | - p.c. >= 500 t/u | 200 | 100 | 300 | C Z | 100 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1561 | 1061 | 2 | - p.c. < 500 t/u | 100 | 50 | 200 | C | 50 | R | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1561 | 1061 | | Grutterswarenfabrieken | 50 | 100 | 200 | C | 50 | | 200 | D | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1562 | 1062 | 0 | Zetmeelfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1562 | 1062 | 1 | - p.c. < 10 t/u | 200 | 50 | 200 | C | 30 | R | 200 | | 4.1 | 1 | G | 2 | | |
| 1562 | 1062 | 2 | - p.c. >= 10 t/u | 300 | 100 | 300 | C Z | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 3 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 1571 | 1091 | 0 | Veevoerfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1571 | 1091 | 1 | - destructiebedrijven | 700 | 30 | 200 | C | 50 | | 700 | D | 5.2 | 3 | G | 3 | | |
| 1571 | 1091 | 2 | - beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek | 700 | 100 | 100 | C | 30 | R | 700 | D | 5.2 | 3 | G | 3 | | |
| 1571 | 1091 | 3 | - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water | 300 | 100 | 200 | C | 30 | | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1571 | 1091 | 4 | - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water | 700 | 200 | 300 | C Z | 50 | | 700 | | 5.2 | 3 | G | 3 | | |
| 1571 | 1091 | 5 | - mengvoeder, p.c. < 100 t/u | 200 | 50 | 200 | C | 30 | | 200 | | 4.1 | 3 | G | 3 | | |
| 1571 | 1091 | 6 | - mengvoeder, p.c. >= 100 t/u | 300 | 100 | 300 | C Z | 50 | R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 3 | | |
| 1572 | 1092 | | Vervaardiging van voer voor huisdieren | 200 | 100 | 200 | C | 30 | | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1581 | 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1581 | 1071 | 1 | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 30 | 10 | 30 | C | 10 | | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 1581 | 1071 | 2 | - v.c. >= 7500 kg meel/week | 100 | 30 | 100 | C | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1582 | 1072 | | Banket, biscuit- en koekfabrieken | 100 | 10 | 100 | C | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1583 | 1081 | 0 | Suikerfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1583 | 1081 | 1 | - v.c. < 2.500 t/j | 500 | 100 | 300 | C | 100 | R | 500 | | 5.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 1583 | 1081 | 2 | - v.c. >= 2.500 t/j | 1000 | 200 | 700 | C Z | 200 | R | 1000 | | 5.3 | 3 | G | 3 | B | |
| 1584 | 10821 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1584 | 10821 | 1 | - Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m² | 500 | 50 | 100 | | 50 | R | 500 | | 5.1 | 2 | G | 3 | | |
| 1584 | 10821 | 2 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m² | 100 | 30 | 50 | | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1584 | 10821 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 30 | 10 | 30 | | 10 | | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 1584 | 10821 | 4 | - Suikerwerkfabrieken met suiker branden | 300 | 30 | 50 | | 30 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1584 | 10821 | 5 | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m² | 100 | 30 | 50 | | 30 | R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1584 | 10821 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m² | 30 | 10 | 30 | | 10 | | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 1585 | 1073 | | Deegwarenfabrieken | 50 | 30 | 10 | | 10 | | 50 | | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1586 | 1083 | 0 | Koffiebranderijen en theepakkerijen: | | | | | | | | | | | | | | |
| 1586 | 1083 | 1 | - koffiebranderijen | 500 | 30 | 200 | C | 10 | | 500 | D | 5.1 | 2 | G | 1 | | |
| 1586 | 1083 | 2 | - theepakkerijen | 100 | 10 | 30 | | 10 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 1587 | 108401 | | Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden | 200 | 30 | 50 | | 10 | | 200 | | 4.1 | 2 | G | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 1589 | 1089 | | Vervaardiging van overige voedingsmiddelen | 200 | 30 | 50 | 30 | 200 | D | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1589.1 | 1089 | | Bakkerijgrondstoffenfabrieken | 200 | 50 | 50 | 50 R | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1589.2 | 1089 | 0 | Soep- en soeparomafabrieken: | | | | | | | | | | | | |
| 1589.2 | 1089 | 1 | - zonder poederdrogen | 100 | 10 | 50 | 10 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1589.2 | 1089 | 2 | - met poederdrogen | 300 | 50 | 50 | 50 R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1589.2 | 1089 | | Bakmeel- en puddingpoederfabrieken | 200 | 50 | 50 | 30 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 1591 | 110101 | | Destilleerderijen en likeurstokerijen | 300 | 30 | 200 C | 30 | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1592 | 110102 | 0 | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting: | | | | | | | | | | | | |
| 1592 | 110102 | 1 | - p.c. < 5.000 t/j | 200 | 30 | 200 C | 30 R | 200 | | 4.1 | 1 | G | 2 | | |
| 1592 | 110102 | 2 | - p.c. >= 5.000 t/j | 300 | 50 | 300 C | 50 R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 3 | B | |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 1596 | 1105 | | Bierbrouwerijen | 300 | 30 | 100 C | 50 R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1597 | 1106 | | Mouterijen | 300 | 50 | 100 C | 30 | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 1598 | 1107 | | Mineraalwater- en frisdrankfabrieken | 10 | 0 | 100 | 50 R | 100 | | 3.2 | 3 | G | 2 | | |
| 16 | 12 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 12 | - | VERWERKING VAN TABAK | | | | | | | | | | | | |
| 160 | 120 | | Tabakverwerkende industrie | 200 | 30 | 50 C | 30 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 1 | | |
| 17 | 13 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 13 | - | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | | | | | | | | | | | | |
| 171 | 131 | | Bewerken en spinnen van textielvezels | 10 | 50 | 100 | 30 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 172 | 132 | 0 | Weven van textiel: | | | | | | | | | | | | |
| 172 | 132 | 1 | - aantal weefgetouwen < 50 | 10 | 10 | 100 | 0 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 172 | 132 | 2 | - aantal weefgetouwen >= 50 | 10 | 30 | 300 Z | 50 | 300 | | 4.2 | 3 | G | 2 | | |
| 173 | 133 | | Textielveredelingsbedrijven | 50 | 0 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 174, 175 | 139 | | Vervaardiging van textielwaren | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 1751 | 1393 | | Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken | 100 | 30 | 200 | 10 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 176, 177 | 139, 143 | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | 0 | 10 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 2 | | |
| 18 | 14 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | | | | | | | | | | | | |
| 181 | 141 | | Vervaardiging kleding van leer | 30 | 0 | 50 | 0 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 182 | 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 2 | G | 2 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 183 | 142, 151 | | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont | 50 | 10 | 10 | 10 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | B | L |
| 19 | 19 | - | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 15 | - | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING) | | | | | | | | | | | |
| 191 | 151,152 | | Lederfabrieken | 300 | 30 | 100 | 10 | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 192 | 151 | | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel) | 50 | 10 | 30 | 10 | 50 D | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 193 | 152 | | Schoenenfabrieken | 50 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 20 | | - | | | | | | | | | | | | |
| 20 | 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | | | | | | | | | | | |
| 2010.1 | 16101 | | Houtzagerijen | 0 | 50 | 100 | 50 R | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2010.2 | 16102 | 0 | Houtconserveringsbedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 2010.2 | 16102 | 1 | - met creosootolie | 200 | 30 | 50 | 10 | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2010.2 | 16102 | 2 | - met zoutoplossingen | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 202 | 1621 | | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken | 100 | 30 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 3 | G | 2 | B | |
| 203, 204, 205 | 162 | 0 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout | 0 | 30 | 100 | 0 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 203, 204, 205 | 162 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2 | 0 | 30 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 205 | 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 21 | 17 | - | | | | | | | | | | | | |
| 21 | 17 | - | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN | | | | | | | | | | | |
| 2111 | 1711 | | Vervaardiging van pulp | 200 | 100 | 200 C | 50 R | 200 | 4.1 | 3 | G | 2 | | |
| 2112 | 1712 | 0 | Papier- en kartonfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2112 | 1712 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 50 | 30 | 50 C | 30 R | 50 | 3.1 | 1 | G | 2 | | |
| 2112 | 1712 | 2 | - p.c. 3 - 15 t/u | 100 | 50 | 200 C Z | 50 R | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 2112 | 1712 | 3 | - p.c. >= 15 t/u | 200 | 100 | 300 C Z | 100 R | 300 | 4.2 | 3 | G | 2 | | |
| 212 | 172 | | Papier- en kartonwarenfabrieken | 30 | 30 | 100 C | 30 R | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2121.2 | 17212 | 0 | Golfkartonfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2121.2 | 17212 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 30 | 30 | 100 C | 30 R | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2121.2 | 17212 | 2 | - p.c. >= 3 t/u | 50 | 30 | 200 C Z | 30 R | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 22 | 58 | - | | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 22 | 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | | | | | | | | | |
| 221 | 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 2221 | 1811 | | Drukkerijen van dagbladen | 30 | 0 | 100 | C | 10 | | 100 | | 3.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 2222 | 1812 | | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen) | 30 | 0 | 100 | | 10 | | 100 | | 3.2 | 3 | G | 2 | B | |
| 2222.6 | 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 10 | 0 | 30 | | 0 | | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | B | |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | G | 1 | | |
| 2223 | 1814 | B | Binderijen | 30 | 0 | 30 | | 0 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 2224 | 1813 | | Grafische reproduktie en zetten | 30 | 0 | 10 | | 10 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | B | |
| 2225 | 1814 | | Overige grafische aktiviteiten | 30 | 0 | 30 | | 10 | | 30 | D | 2 | 2 | G | 1 | B | |
| 223 | 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | G | 1 | | |
| 23 | 19 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | 19 | - | AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN | | | | | | | | | | | | | | |
| 231 | 191 | | Cokesfabrieken | 1000 | 700 | 1000 | C Z | 100 | R | 1000 | | 5.3 | 2 | G | 3 | B | L |
| 2320.1 | 19201 | | Aardolieraffinaderijen | 1500 | 100 | 1500 | C Z | 1500 | R | 1500 | | 6 | 3 | G | 3 | B | L |
| 2320.2 | 19202 | A | Smeeroliën- en vettenfabrieken | 50 | 0 | 100 | | 30 | R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2320.2 | 19202 | B | Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie | 300 | 0 | 100 | | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2320.2 | 19202 | C | Aardolieproduktenfabrieken n.e.g. | 300 | 0 | 200 | | 50 | R | 300 | D | 4.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 233 | 201, 212, 244 | | Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven | 10 | 10 | 100 | | 1500 | | 1500 | D | 6 | 1 | G | 2 | B | |
| 24 | 20 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | 20 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN | | | | | | | | | | | | | | |
| 2411 | 2011 | 0 | Vervaardiging van industriële gassen: | | | | | | | | | | | | | | |
| 2411 | 2011 | 1 | - luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht | 10 | 0 | 700 | C Z | 100 | R | 700 | | 5.2 | 3 | G | 3 | | |
| 2411 | 2011 | 2 | - overige gassenfabrieken, niet explosief | 100 | 0 | 500 | C | 100 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | | L |
| 2411 | 2011 | 3 | - overige gassenfabrieken, explosief | 100 | 0 | 500 | C | 300 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | | L |
| 2412 | 2012 | | Kleur- en verfstoffenfabrieken | 200 | 0 | 200 | C | 200 | R | 200 | D | 4.1 | 3 | G | 3 | B | L |
| 2413 | 2012 | 0 | Anorg. chemische grondstoffenfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 2413 | 2012 | 1 | - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 100 | 30 | 300 | C | 300 | R | 300 | D | 4.2 | 2 | G | 3 | B | L |
| 2413 | 2012 | 2 | - vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 300 | 50 | 500 | C | 700 | R | 700 | D | 5.2 | 3 | G | 3 | B | L |
| 2414.1 | 20141 | A0 | Organ. chemische grondstoffenfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |
| 2414.1 | 20141 | A1 | - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 300 | 10 | 200 | C | 300 | R | 300 | D | 4.2 | 2 | G | 3 | B | L |
| 2414.1 | 20141 | A2 | - vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 1000 | 30 | 500 | C | 700 | R | 1000 | D | 5.3 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2414.1 | 20141 | B0 | Methanolfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | | GEVAAR | | | GROOTSTE AFSTAND | | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 2414.1 | 20141 | B1 | - p.c. < 100.000 t/j | 100 | 0 | 200 | C | | 100 | R | | 200 | | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 2414.1 | 20141 | B2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 200 | 0 | 300 | C | Z | 200 | R | | 300 | | | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 2414.2 | 20149 | 0 | Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.): | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2414.2 | 20149 | 1 | - p.c. < 50.000 t/j | 300 | 0 | 200 | C | | 100 | R | | 300 | | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2414.2 | 20149 | 2 | - p.c. >= 50.000 t/j | 500 | 0 | 300 | C | Z | 200 | R | | 500 | | | 5.1 | 3 | G | 3 | B | L |
| 2415 | 2015 | | Kunstmeststoffenfabrieken | 500 | 300 | 500 | C | | 500 | R | | 500 | | | 5.1 | 3 | G | 3 | B | L |
| 2416 | 2016 | | Kunstharsenfabrieken e.d. | 700 | 30 | 300 | C | | 500 | R | | 700 | | | 5.2 | 3 | G | 3 | B | L |
| 242 | 202 | 0 | Landbouwchemicaliënfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 242 | 202 | 1 | - fabricage | 300 | 50 | 100 | C | | 1000 | R | | 1000 | | | 5.3 | 3 | G | 3 | B | L |
| 242 | 202 | 2 | - formulering en afvullen | 100 | 10 | 30 | C | | 500 | R | | 500 | | D | 5.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 243 | 203 | | Verf, lak en vernisfabrieken | 300 | 30 | 200 | C | | 300 | R | | 300 | | D | 4.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 2441 | 2110 | 0 | Farmaceutische grondstoffenfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2441 | 2110 | 1 | - p.c. < 1.000 t/j | 200 | 10 | 200 | C | | 300 | R | | 300 | | | 4.2 | 1 | G | 2 | B | L |
| 2441 | 2110 | 2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 300 | 10 | 300 | C | | 500 | R | | 500 | | | 5.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2442 | 2120 | 0 | Farmaceutische produktenfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2442 | 2120 | 1 | - formulering en afvullen geneesmiddelen | 50 | 10 | 50 | | | 50 | R | | 50 | | | 3.1 | 2 | G | 1 | B | L |
| 2442 | 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | 10 | 10 | 30 | | | 10 | | | 30 | | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 2451 | 2041 | | Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken | 300 | 100 | 200 | C | | 100 | R | | 300 | | | 4.2 | 3 | G | 2 | B | |
| 2452 | 2042 | | Parfumerie- en cosmeticafabrieken | 300 | 30 | 50 | C | | 50 | R | | 300 | | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2461 | 2051 | | Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken | 30 | 10 | 50 | | | 1000 | V | | 1000 | | | 5.3 | 1 | G | 2 | B | |
| 2462 | 2052 | 0 | Lijm- en plakmiddelenfabrieken: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2462 | 2052 | 1 | - zonder dierlijke grondstoffen | 100 | 10 | 100 | | | 50 | | | 100 | | | 3.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 2462 | 2052 | 2 | - met dierlijke grondstoffen | 500 | 30 | 100 | | | 50 | | | 500 | | | 5.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 2464 | 205902 | | Fotochemische produktenfabrieken | 50 | 10 | 100 | | | 50 | R | | 100 | | | 3.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 2466 | 205903 | A | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken | 50 | 10 | 50 | | | 50 | R | | 50 | | | 3.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 2466 | 205903 | B | Overige chemische produktenfabrieken n.e.g. | 200 | 30 | 100 | C | | 200 | R | | 200 | | D | 4.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 247 | 2060 | | Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken | 300 | 30 | 300 | C | | 200 | R | | 300 | | | 4.2 | 3 | G | 3 | B | L |
| 25 | 22 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | 22 | - | VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2511 | 221101 | | Rubberbandenfabrieken | 300 | 50 | 300 | C | | 100 | R | | 300 | | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2512 | 221102 | 0 | Loopvlakvernieuwingsbedrijven: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2512 | 221102 | 1 | - vloeropp. < 100 m2 | 50 | 10 | 30 | | | 30 | | | 50 | | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 2512 | 221102 | 2 | - vloeropp. >= 100 m2 | 200 | 50 | 100 | | | 50 | R | | 200 | | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 2513 | 2219 | | Rubber-artikelenfabrieken | 100 | 10 | 50 | | | 50 | R | | 100 | | D | 3.2 | 1 | G | 2 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 252 | 222 | 0 | Kunststofverwerkende bedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 252 | 222 | 1 | - zonder fenolharsen | 200 | 50 | 100 | 100 R | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 252 | 222 | 2 | - met fenolharsen | 300 | 50 | 100 | 200 R | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 252 | 222 | 3 | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen | 50 | 30 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 26 | 23 | - | | | | | | | | | | | | |
| 26 | 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | | | | | | | | | | | |
| 261 | 231 | 0 | Glasfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 261 | 231 | 1 | - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 1 | G | 1 | | L |
| 261 | 231 | 2 | - glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j | 30 | 100 | 300 C Z | 50 R | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | | L |
| 261 | 231 | 3 | - glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j | 300 | 100 | 100 | 30 | 300 | 4.2 | 1 | G | 1 | | L |
| 261 | 231 | 4 | - glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j | 500 | 200 | 300 C Z | 50 R | 500 | 5.1 | 2 | G | 2 | | L |
| 2615 | 231 | | Glasbewerkingsbedrijven | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 262, 263 | 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 262, 263 | 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | L |
| 262, 263 | 232, 234 | 2 | - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW | 30 | 50 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | L |
| 264 | 233 | A | Baksteen en baksteenelementenfabrieken | 30 | 200 | 200 | 30 | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | L |
| 264 | 233 | B | Dakpannenfabrieken | 50 | 200 | 200 | 100 R | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 2651 | 2351 | 0 | Cementfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2651 | 2351 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 10 | 300 | 500 C | 30 R | 500 | 5.1 | 2 | G | 2 | | |
| 2651 | 2351 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 30 | 500 | 1000 C Z | 50 R | 1000 | 5.3 | 3 | G | 3 | B | |
| 2652 | 235201 | 0 | Kalkfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2652 | 235201 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 30 | 200 | 200 | 30 R | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 2652 | 235201 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 50 | 500 | 300 Z | 50 R | 500 | 5.1 | 3 | G | 3 | | |
| 2653 | 235202 | 0 | Gipsfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2653 | 235202 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 30 | 200 | 200 | 30 R | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 2653 | 235202 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 50 | 500 | 300 Z | 50 R | 500 | 5.1 | 3 | G | 3 | B | |
| 2661.1 | 23611 | 0 | Betonwarenfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2661.1 | 23611 | 1 | - zonder persen, triltafels en bekistingtrille | 10 | 100 | 200 | 30 | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 2661.1 | 23611 | 2 | - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d | 10 | 100 | 300 | 30 | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2661.1 | 23611 | 3 | - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d | 30 | 200 | 700 Z | 30 | 700 | 5.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 2661.2 | 23612 | 0 | Kalkzandsteenfabrieken: | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 2661.2 | 23612 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 10 | 50 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2661.2 | 23612 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 30 | 200 | 300 Z | 30 | 300 | 4.2 | 3 | G | 3 | | |
| 2662 | 2362 | | Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken | 50 | 50 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2663, 2664 | 2363, 2364 | 0 | Betonmortelcentrales: | | | | | | | | | | | |
| 2663, 2664 | 2363, 2364 | 1 | - p.c. < 100 t/u | 10 | 50 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 3 | G | 2 | | |
| 2663, 2664 | 2363, 2364 | 2 | - p.c. >= 100 t/u | 30 | 200 | 300 Z | 10 | 300 | 4.2 | 3 | G | 3 | | |
| 2665, 2666 | 2365, 2369 | 0 | Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips: | | | | | | | | | | | |
| 2665, 2666 | 2365, 2369 | 1 | - p.c. < 100 t/d | 10 | 50 | 100 | 50 R | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2665, 2666 | 2365, 2369 | 2 | - p.c. >= 100 t/d | 30 | 200 | 300 Z | 200 R | 300 | 4.2 | 3 | G | 2 | B | |
| 267 | 237 | 0 | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 267 | 237 | 1 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m² | 10 | 30 | 100 | 0 | 100 D | 3.2 | 1 | G | 2 | | |
| 267 | 237 | 2 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m² | 10 | 30 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 267 | 237 | 3 | - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j | 10 | 100 | 300 | 10 | 300 | 4.2 | 1 | G | 2 | | |
| 267 | 237 | 4 | - met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j | 30 | 200 | 700 Z | 10 | 700 | 5.2 | 2 | G | 3 | | |
| 2681 | 2391 | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 D | 3.1 | 1 | G | 2 | | |
| 2682 | 2399 | A0 | Bitumineuze materialenfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 2682 | 2399 | A1 | - p.c. < 100 t/u | 300 | 100 | 100 | 30 | 300 | 4.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 2682 | 2399 | A2 | - p.c. >= 100 t/u | 500 | 200 | 200 Z | 50 | 500 | 5.1 | 3 | G | 3 | B | L |
| 2682 | 2399 | B0 | Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol): | | | | | | | | | | | |
| 2682 | 2399 | B1 | - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j | 100 | 200 | 300 C Z | 30 | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2682 | 2399 | B2 | - overige isolatiematerialen | 200 | 100 | 100 C | 50 | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | | |
| 2682 | 2399 | C | Minerale produktenfabrieken n.e.g. | 50 | 50 | 100 | 50 | 100 D | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 2682 | 2399 | D0 | Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur | 100 | 50 | 200 | 30 | 200 | 4.1 | 3 | G | 2 | B | L |
| 2682 | 2399 | D1 | - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur | 200 | 100 | 300 Z | 50 | 300 | 4.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 27 | 24 | - | | | | | | | | | | | | |
| 27 | 24 | - | VERVAARDIGING VAN METALEN | | | | | | | | | | | |
| 271 | 241 | 0 | Ruwijzer- en staalfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 271 | 241 | 1 | - p.c. < 1.000 t/j | 700 | 500 | 700 | 200 R | 700 | 5.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 271 | 241 | 2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 1500 | 1000 | 1500 C Z | 300 R | 1500 | 6 | 3 | G | 3 | B | L |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 272 | 245 | 0 | IJzeren- en stalenbuizenfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 272 | 245 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 30 | 500 | 30 | 500 | 5.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 272 | 245 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 100 | 1000 Z | 50 R | 1000 | 5.3 | 3 | G | 2 | B | |
| 273 | 243 | 0 | Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen: | | | | | | | | | | | |
| 273 | 243 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 30 | 300 | 30 | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 273 | 243 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 50 | 700 Z | 50 R | 700 | 5.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 274 | 244 | A0 | Non-ferro-metaalfabrieken: | | | | | | | | | | | |
| 274 | 244 | A1 | - p.c. < 1.000 t/j | 100 | 100 | 300 | 30 R | 300 | 4.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 274 | 244 | A2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 200 | 300 | 700 Z | 50 R | 700 | 5.2 | 2 | G | 3 | B | |
| 274 | 244 | B0 | Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.: | | | | | | | | | | | |
| 274 | 244 | B1 | - p.o. < 2.000 m2 | 50 | 50 | 500 | 50 R | 500 | 5.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 274 | 244 | B2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 200 | 100 | 1000 Z | 100 R | 1000 | 5.3 | 3 | G | 3 | B | |
| 2751, 2752 | 2451, 2452 | 0 | IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen: | | | | | | | | | | | |
| 2751, 2752 | 2451, 2452 | 1 | - p.c. < 4.000 t/j | 100 | 50 | 300 C | 30 R | 300 | 4.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 2751, 2752 | 2451, 2452 | 2 | - p.c. >= 4.000 t/j | 200 | 100 | 500 C Z | 50 R | 500 | 5.1 | 2 | G | 3 | B | L |
| 2753, 2754 | 2453, 2454 | 0 | Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen: | | | | | | | | | | | |
| 2753, 2754 | 2453, 2454 | 1 | - p.c. < 4.000 t/j | 100 | 50 | 300 C | 30 R | 300 | 4.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 2753, 2754 | 2453, 2454 | 2 | - p.c. >= 4.000 t/j | 200 | 100 | 500 C Z | 50 R | 500 | 5.1 | 2 | G | 3 | B | L |
| 28 | 25 | - | | | | | | | | | | | | |
| 28 | 25, 31 | - | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | | | | | | | | | | | |
| 281 | 251, 331 | 0 | Constructiewerkplaatsen | | | | | | | | | | | |
| 281 | 251, 331 | 1 | - gesloten gebouw | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 281 | 251, 331 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 281 | 251, 331 | 2 | - in open lucht, p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 200 | 30 | 200 | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 281 | 251, 331 | 3 | - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 200 | 300 Z | 30 | 300 | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 2821 | 2529, 3311 | 0 | Tank- en reservoirbouwbedrijven: | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 2821 | 2529, 3311 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 300 | | 30 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2821 | 2529, 3311 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 100 | 500 | Z | 50 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | B | |
| 2822, 2830 | 2521, 2530, 3311 | | Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels | 30 | 30 | 200 | | 30 | | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 284 | 255, 331 | A | Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven | 10 | 30 | 200 | | 30 | | 200 | | 4.1 | 1 | G | 2 | B | |
| 284 | 255, 331 | B | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. | 50 | 30 | 100 | | 30 | | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 284 | 255, 331 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | | 10 | | 50 | D | 3.1 | 1 | G | 2 | B | |
| 2851 | 2561, 3311 | 0 | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: | | | | | | | | | | | | | | |
| 2851 | 2561, 3311 | 1 | - algemeen | 50 | 50 | 100 | | 50 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2851 | 2561, 3311 | 10 | - stralen | 30 | 200 | 200 | | 30 | | 200 | D | 4.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2851 | 2561, 3311 | 11 | - metaalharden | 30 | 50 | 100 | | 50 | | 100 | D | 3.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 2851 | 2561, 3311 | 12 | - lakspuiten en moffelen | 100 | 30 | 100 | | 50 | R | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2851 | 2561, 3311 | 2 | - scoperen (opspuiten van zink) | 50 | 50 | 100 | | 30 | R | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2851 | 2561, 3311 | 3 | - thermisch verzinken | 100 | 50 | 100 | | 50 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2851 | 2561, 3311 | 4 | - thermisch vertinnen | 100 | 50 | 100 | | 50 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 2851 | 2561, 3311 | 5 | - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten) | 30 | 50 | 100 | | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2851 | 2561, 3311 | 6 | - anodiseren, eloxeren | 50 | 10 | 100 | | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2851 | 2561, 3311 | 7 | - chemische oppervlaktebehandeling | 50 | 10 | 100 | | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2851 | 2561, 3311 | 8 | - emailleren | 100 | 50 | 100 | | 50 | R | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | B | L |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 2851 | 2561, 3311 | 9 | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed) | 30 | 30 | 100 | 50 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 2852 | 2562, 3311 | 1 | Overige metaalbewerkende industrie | 10 | 30 | 100 | 30 | 100 | D | 3.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 2852 | 2562, 3311 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2 | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | D | 3.1 | 1 | G | 2 | B | |
| 287 | 259, 331 | A0 | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | | | | | | | | | | | | |
| 287 | 259, 331 | A1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 50 | 200 | 30 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 287 | 259, 331 | A2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 100 | 500 Z | 30 | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | B | |
| 287 | 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 287 | 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 2 | B | |
| 29 | 27, 28, 33 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | 27, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN | | | | | | | | | | | | |
| 29 | 27, 28, 33 | 0 | Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: | | | | | | | | | | | | |
| 29 | 27, 28, 33 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 1 | B | |
| 29 | 27, 28, 33 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 50 | 30 | 200 | 30 | 200 | D | 4.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 29 | 28, 33 | 3 | - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW | 50 | 30 | 300 Z | 30 | 300 | D | 4.2 | 3 | G | 2 | B | |
| 30 | 26, 28, 33 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | | | | | | | | | | | | |
| 30 | 26, 28, 33 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 31 | 26, 27, 33 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 26, 27, 33 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | | | | | | | | | | | | |
| 311 | 271, 331 | | Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie | 200 | 30 | 30 | 50 | 200 | | 4.1 | 1 | G | 2 | B | L |
| 312 | 271, 273 | | Schakel- en installatiemateriaalfabrieken | 200 | 10 | 30 | 50 | 200 | | 4.1 | 1 | G | 2 | B | L |
| 313 | 273 | | Elektrische draad- en kabelfabrieken | 100 | 10 | 200 | 100 R | 200 | D | 4.1 | 2 | G | 2 | | L |
| 314 | 272 | | Accumulatoren- en batterijenfabrieken | 100 | 30 | 100 | 50 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 315 | 274 | | Lampenfabrieken | 200 | 30 | 30 | 300 R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | L |
| 316 | 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 30 | 10 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 3162 | 2790 | | Koolelektrodenfabrieken | 1500 | 300 | 1000 C Z | 200 R | 1500 | | 6 | 2 | G | 3 | B | L |
| 32 | 26, 33 | - | | | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 32 | 26, 33 | - | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. | | | | | | | | | | | | |
| 321 t/m 323 | 261, 263, 264, 331 | | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie | 30 | 0 | 50 | 30 | 50 | D | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 3210 | 2612 | | Fabrieken voor gedrukte bedrading | 50 | 10 | 50 | 30 | 50 | | 3.1 | 1 | G | 2 | B | |
| 33 | 26, 32, 33 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | | | | | | | | | | | | |
| 33 | 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 34 | 29 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | 29 | | VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS | | | | | | | | | | | | |
| 341 | 291 | 0 | Autofabrieken en assemblagebedrijven | | | | | | | | | | | | |
| 341 | 291 | 1 | - p.o. < 10.000 m2 | 100 | 10 | 200 C | 30 R | 200 | D | 4.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 341 | 291 | 2 | - p.o. >= 10.000 m2 | 200 | 30 | 300 Z | 50 R | 300 | | 4.2 | 3 | G | 2 | B | L |
| 3420.1 | 29201 | | Carrosseriefabrieken | 100 | 10 | 200 | 30 R | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 3420.2 | 29202 | | Aanhangwagen- en opleggerfabrieken | 30 | 10 | 200 | 30 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 343 | 293 | | Auto-onderdelenfabrieken | 30 | 10 | 100 | 30 R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 35 | 30 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | 30 | - | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) | | | | | | | | | | | | |
| 351 | 301, 3315 | 0 | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: | | | | | | | | | | | | |
| 351 | 301, 3315 | 1 | - houten schepen | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 351 | 301, 3315 | 2 | - kunststof schepen | 100 | 50 | 100 | 50 R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | B | |
| 351 | 301, 3315 | 3 | - metalen schepen < 25 m | 50 | 100 | 200 | 30 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 351 | 301, 3315 | 4 | - metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW | 100 | 100 | 500 C Z | 50 | 500 | | 5.1 | 2 | G | 3 | B | |
| 3511 | 3831 | | Scheepssloperijen | 100 | 200 | 700 | 100 R | 700 | | 5.2 | 2 | G | 3 | B | |
| 352 | 302, 317 | 0 | Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen: | | | | | | | | | | | | |
| 352 | 302, 317 | 1 | - algemeen | 50 | 30 | 100 | 30 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 352 | 302, 317 | 2 | - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW | 50 | 30 | 300 Z | 30 R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 353 | 303, 3316 | 0 | Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven: | | | | | | | | | | | | |
| 353 | 303, 3316 | 1 | - zonder proefdraaien motoren | 50 | 30 | 200 | 30 | 200 | | 4.1 | 2 | G | 2 | B | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 353 | 303, 3316 | 2 | - met proefdraaien motoren | 100 | 30 | 1000 | Z | 100 | R | 1000 | | 5.3 | 2 | G | 2 | B | |
| 354 | 309 | | Rijwiel- en motorrijwielfabrieken | 30 | 10 | 100 | | 30 | R | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 355 | 3099 | | Transportmiddelenindustrie n.e.g. | 30 | 30 | 100 | | 30 | | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 36 | 31 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | 31 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | | | | | | | | | |
| 361 | 310 | 1 | Meubelfabrieken | 50 | 50 | 100 | | 30 | | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 361 | 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 0 | 10 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 362 | 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 30 | 10 | 10 | | 10 | | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | |
| 363 | 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 30 | 10 | 30 | | 10 | | 30 | | 2 | 2 | G | 2 | | |
| 364 | 323 | | Sportartikelenfabrieken | 30 | 10 | 50 | | 30 | | 50 | | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 365 | 324 | | Speelgoedartikelenfabrieken | 30 | 10 | 50 | | 30 | | 50 | | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 3663.1 | 32991 | | Sociale werkvoorziening | 0 | 30 | 30 | | 0 | | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 3663.2 | 32999 | | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. | 30 | 10 | 50 | | 30 | | 50 | D | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 37 | 38 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | 38 | - | VOORBEREIDING TOT RECYCLING | | | | | | | | | | | | | | |
| 371 | 383201 | | Metaal- en autoschredders | 30 | 100 | 500 | Z | 30 | | 500 | | 5.1 | 2 | G | 3 | B | |
| 372 | 383202 | A0 | Puinbrekerijen en -malerijen: | | | | | | | | | | | | | | |
| 372 | 383202 | A1 | - v.c. < 100.000 t/j | 30 | 100 | 300 | | 10 | | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 372 | 383202 | A2 | - v.c. >= 100.000 t/j | 30 | 200 | 700 | | 10 | | 700 | | 5.2 | 3 | G | 3 | | |
| 372 | 383202 | B | Rubberregeneratiebedrijven | 300 | 50 | 100 | | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 372 | 383202 | C | Afvalscheidingsinstallaties | 200 | 200 | 300 | C | 50 | | 300 | | 4.2 | 3 | G | 2 | B | |
| 40 | 35 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | A0 | Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe) | | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | A1 | - kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth | 100 | 700 | 700 | C Z | 200 | | 700 | | 5.2 | 2 | G | 3 | B | L |
| 40 | 35 | A2 | - oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth | 100 | 100 | 500 | C Z | 100 | | 500 | | 5.1 | 2 | G | 3 | B | L |
| 40 | 35 | A3 | - gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in | 100 | 100 | 500 | C Z | 100 | R | 500 | | 5.1 | 1 | G | 3 | | |
| 40 | 35 | A4 | - kerncentrales met koeltorens | 10 | 10 | 500 | C | 1500 | | 1500 | D | 6 | 1 | P | 3 | | |
| 40 | 35 | A5 | - warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth | 30 | 30 | 500 | C Z | 100 | R | 500 | | 5.1 | 1 | G | 2 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 40 | 35 | B0 | bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe: | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | B1 | - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie | 100 | 50 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 | 2 | G | 1 | | L |
| 40 | 35 | B2 | - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa | 50 | 50 | 100 | 30 R | 100 | 3.2 | 2 | G | 1 | | L |
| 40 | 35 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | C1 | - < 10 MVA | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | B | |
| 40 | 35 | C2 | - 10 - 100 MVA | 0 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 1 | P | 1 | B | |
| 40 | 35 | C3 | - 100 - 200 MVA | 0 | 0 | 100 C | 50 | 100 | 3.2 | 1 | P | 2 | B | |
| 40 | 35 | C4 | - 200 - 1000 MVA | 0 | 0 | 300 C Z | 50 | 300 | 4.2 | 1 | P | 2 | B | |
| 40 | 35 | C5 | - >= 1000 MVA | 0 | 0 | 500 C Z | 50 | 500 | 5.1 | 1 | P | 2 | B | |
| 40 | 35 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | D1 | - gascompressorstations vermogen < 100 MW | 0 | 0 | 300 C | 100 | 300 | 4.2 | 1 | P | 1 | | |
| 40 | 35 | D2 | - gascompressorstations vermogen >= 100 MW | 0 | 0 | 500 C | 200 R | 500 | 5.1 | 1 | P | 2 | | |
| 40 | 35 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 0 | 0 | 10 C | 10 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 40 | 35 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 40 | 35 | D5 | - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D | 0 | 0 | 50 C | 50 R | 50 | 3.1 | 1 | P | 1 | | |
| 40 | 35 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | E1 | - stadsverwarming | 30 | 10 | 100 C | 50 | 100 | 3.2 | 1 | P | 2 | | |
| 40 | 35 | E2 | - blokverwarming | 10 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 40 | 35 | F0 | windmolens: | | | | | | | | | | | |
| 40 | 35 | F1 | - wiekdiameter 20 m | 0 | 0 | 100 C | 30 | 100 | 3.2 | 1 | P | 2 | | |
| 40 | 35 | F2 | - wiekdiameter 30 m | 0 | 0 | 200 C | 50 | 200 | 4.1 | 1 | P | 2 | | |
| 40 | 35 | F3 | - wiekdiameter 50 m | 0 | 0 | 300 C | 50 | 300 | 4.2 | 1 | P | 3 | | |
| 41 | 36 | - | | | | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | - | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER | | | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | A0 | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | A1 | - met chloorgas | 50 | 0 | 50 C | 1000 R | 1000 D | 5.3 | 1 | G | 2 | | L |
| 41 | 36 | A2 | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling | 10 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 1 | G | 2 | | |
| 41 | 36 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | | | | | | | | | | | |
| 41 | 36 | B1 | - < 1 MW | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 41 | 36 | B2 | - 1 - 15 MW | 0 | 0 | 100 C | 10 | 100 | | 3.2 | 1 | P | 1 | | |
| 41 | 36 | B3 | - >= 15 MW | 0 | 0 | 300 C | 10 | 300 | | 4.2 | 1 | P | 2 | | |
| 45 | 41, 42, 43 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | | | | | | | | | | | | |
| 45 | 41, 42, 43 | 0 | Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m² | 10 | 30 | 100 | 10 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 45 | 41, 42, 43 | 1 | - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 45 | 41, 42, 43 | 2 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 50 | 10 | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 45 | 41, 42, 43 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 1 | G | 1 | B | |
| 50 | 45, 47 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | | | | | | | | | | | | |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 10 | 0 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 2 | P | 1 | B | |
| 501 | 451 | | Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) | 10 | 10 | 100 | 10 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 5020.4 | 45204 | A | Autoplaatwerkerijen | 10 | 30 | 100 | 10 | 100 | | 3.2 | 1 | G | 1 | | |
| 5020.4 | 45204 | B | Autobeklederijen | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | | 1 | 1 | G | 1 | | |
| 5020.4 | 45204 | C | Autospuitinrichtingen | 50 | 30 | 30 | 30 R | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | B | L |
| 5020.5 | 45205 | | Autowasserijen | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | | 2 | 3 | P | 1 | | |
| 503, 504 | 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 0 | 0 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 505 | 473 | 0 | Benzineservisestations: | | | | | | | | | | | | |
| 505 | 473 | 1 | - met LPG > 1000 m3/jr | 30 | 0 | 30 | 200 R | 200 | | 4.1 | 3 | P | 1 | B | |
| 505 | 473 | 2 | - met LPG < 1000 m3/jr | 30 | 0 | 30 | 50 R | 50 | | 3.1 | 3 | P | 1 | B | |
| 505 | 473 | 3 | - zonder LPG | 30 | 0 | 30 | 10 | 30 | | 2 | 3 | P | 1 | B | |
| 51 | 46 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 51 | 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | | | | | | | | | | | | |
| 511 | 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 5121 | 4621 | 0 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders | 30 | 30 | 50 | 30 R | 50 | | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 5121 | 4621 | 1 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer | 100 | 100 | 300 Z | 50 R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 5122 | 4622 | | Grth in bloemen en planten | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5123 | 4623 | | Grth in levende dieren | 50 | 10 | 100 C | 0 | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 5124 | 4624 | | Grth in huiden, vellen en leder | 50 | 0 | 30 | 0 | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 5125, 5131 | 46217, 4631 | | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen | 30 | 10 | 30 | 50 | R | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 5132, 5133 | 4632, 4633 | | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën | 10 | 0 | 30 | 50 | R | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 5134 | 4634 | | Grth in dranken | 0 | 0 | 30 | 0 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5135 | 4635 | | Grth in tabaksprodukten | 10 | 0 | 30 | 0 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5136 | 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 10 | 10 | 30 | 0 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5137 | 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 30 | 10 | 30 | 0 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5138, 5139 | 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 10 | 10 | 30 | 10 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 514 | 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 10 | 10 | 30 | 10 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5148.7 | 46499 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | | | | | | | | | | | | | |
| 5148.7 | 46499 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | 10 | 0 | 30 | 10 | V | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5148.7 | 46499 | 2 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton | 10 | 0 | 30 | 50 | V | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 5148.7 | 46499 | 3 | - professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk) | 10 | 0 | 30 | 500 | V | 500 | | 5.1 | 2 | G | 1 | | |
| 5148.7 | 46499 | 4 | - professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton | 10 | 0 | 30 | 1000 | V | 1000 | | 5.3 | 2 | G | 1 | | |
| 5148.7 | 46499 | 5 | - munitie | 0 | 0 | 30 | 30 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 5151.1 | 46711 | 0 | Grth in vaste brandstoffen: | | | | | | | | | | | | | |
| 5151.1 | 46711 | 1 | - klein, lokaal verzorgingsgebied | 10 | 50 | 50 | 30 | | 50 | | 3.1 | 2 | P | 2 | | |
| 5151.1 | 46711 | 2 | - kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2 | 50 | 500 | 500 | Z | 100 | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | B | |
| 5151.2 | 46712 | 0 | Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen: | | | | | | | | | | | | | |
| 5151.2 | 46712 | 1 | - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3 | 50 | 0 | 50 | 200 | R | 200 | D | 4.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 5151.2 | 46712 | 2 | - vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3 | 100 | 0 | 50 | 500 | R | 500 | D | 5.1 | 2 | G | 2 | B | L |
| 5151.2 | 46712 | 3 | - tot vloeistof verdichte gassen | 50 | 0 | 50 | 300 | R | 300 | D | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 5151.3 | 46713 | | Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen) | 100 | 0 | 30 | 50 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 5152.1 | 46721 | 0 | Grth in metaalertsen: | | | | | | | | | | | | | |
| 5152.1 | 46721 | 1 | - opslag opp. < 2.000 m2 | 30 | 300 | 300 | 10 | | 300 | | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 5152.1 | 46721 | 2 | - opslag opp. >= 2.000 m2 | 50 | 500 | 700 | Z | 10 | 700 | | 5.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 5152.2 /.3 | 46722, 46723 | | Grth in metalen en -halffabrikaten | 0 | 10 | 100 | 10 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 2 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 5153 | 4673 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | | | | | | | | | | | |
| 5153 | 4673 | 1 | - algemeen: b.o. > 2000 m² | 0 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 5153 | 4673 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m² | 0 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 5153.4 | 46735 | 4 | zand en grind: | | | | | | | | | | | |
| 5153.4 | 46735 | 5 | - algemeen: b.o. > 200 m² | 0 | 30 | 100 | 0 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 5153.4 | 46735 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m² | 0 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 5154 | 4674 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | | | | | | | | | | | |
| 5154 | 4674 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m² | 0 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 5154 | 4674 | 2 | - algemeen: b.o. < = 2.000 m² | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 5155.1 | 46751 | | Grth in chemische produkten | 50 | 10 | 30 | 100 R | 100 D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 5155.2 | 46752 | | Grth in kunstmeststoffen | 30 | 30 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 5156 | 4676 | | Grth in overige intermediaire goederen | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 | G | 2 | | |
| 5157 | 4677 | 0 | Autosloperijen: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 5157 | 4677 | 1 | - autosloperijen: b.o. <= 1000 m² | 10 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 5157.2/3 | 4677 | 0 | Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m² | 10 | 30 | 100 | 10 | 100 D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 5157.2/3 | 4677 | 1 | - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m² | 10 | 10 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 2 | B | |
| 518 | 466 | 0 | Grth in machines en apparaten: | | | | | | | | | | | |
| 518 | 466 | 1 | - machines voor de bouwnijverheid | 0 | 10 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | |
| 518 | 466 | 2 | - overige | 0 | 10 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 519 | 466, 469 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 52 | 47 | - | | | | | | | | | | | | |
| 52 | 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | | | | | | | | | | | |
| 52 | 47 | A | Detailhandel voor zover n.e.g. | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 5211/2,5246/9 | 471 | | Supermarkten, warenhuizen | 0 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 5222, 5223 | 4722, 4723 | | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken | 10 | 0 | 10 | 10 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 5224 | 4724 | | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel | 10 | 10 | 10 C | 10 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 5231, 5232 | 4773, 4774 | | Apotheken en drogisterijen | 0 | 0 | 0 | | 10 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 5246/9 | 4752 | | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten | 0 | 0 | 30 | | 10 | | 30 | | 2 | 3 | P | 1 | | |
| 5249 | 4778 | | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt | 0 | 0 | 10 | | 10 | V | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 5261 | 4791 | | Postorderbedrijven | 0 | 0 | 50 | | 0 | | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 527 | 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 0 | 0 | 10 | | 10 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 55 | 55 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | 55 | - | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | | | | | | | | | | | | | | |
| 5511, 5512 | 5510 | | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra | 10 | 0 | 10 | | 10 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 552 | 553, 552 | | Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 30 | 0 | 50 | C | 30 | | 50 | | 3.1 | 2 | P | 1 | | |
| 553 | 561 | | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 10 | 0 | 10 | C | 10 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 554 | 563 | 1 | Café's, bars | 0 | 0 | 10 | C | 10 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 554 | 563 | 2 | Discotheken, muziekcafé's | 0 | 0 | 30 | C | 10 | | 30 | D | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 5551 | 5629 | | Kantines | 10 | 0 | 10 | C | 10 | | 10 | D | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 5552 | 562 | | Cateringbedrijven | 10 | 0 | 30 | C | 10 | | 30 | | 2 | 1 | G/P | 1 | | |
| 60 | 49 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60 | 49 | - | VERVOER OVER LAND | | | | | | | | | | | | | | |
| 601 | 491, 492 | 0 | Spoorwegen: | | | | | | | | | | | | | | |
| 601 | 491, 492 | 1 | - stations | 0 | 0 | 100 | C | 50 | R | 100 | D | 3.2 | 3 | P | 2 | | |
| 601 | 491, 492 | 2 | - rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel) | 30 | 30 | 300 | C | 300 | R | 300 | D | 4.2 | 3 | G | 2 | | |
| 6021.1 | 493 | | Bus-, tram- en metrostations en -remises | 0 | 10 | 100 | C | 0 | | 100 | D | 3.2 | 2 | P | 2 | | |
| 6022 | 493 | | Taxibedrijven | 0 | 0 | 30 | C | 0 | | 30 | | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 6023 | 493 | | Touringcarbedrijven | 10 | 0 | 100 | C | 0 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 6024 | 494 | 0 | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m² | 0 | 0 | 100 | C | 30 | | 100 | | 3.2 | 3 | G | 1 | | |
| 6024 | 494 | 1 | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m² | 0 | 0 | 50 | C | 30 | | 50 | | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 603 | 495 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 0 | 0 | 30 | C | 10 | | 30 | D | 2 | 1 | P | 1 | B | |
| 61, 62 | 50, 51 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61, 62 | 50, 51 | - | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT | | | | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | | STOF | | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 61, 62 | 50, 51 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 0 | | 0 | | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 63 | 52 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 63 | 52 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6311.1 | 52241 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6311.1 | 52241 | 1 | - containers | 0 | | 10 | | 500 | C | 100 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | | |
| 6311.1 | 52241 | 2 | - stukgoederen | 0 | | 30 | | 300 | C | 100 | R | 300 | D | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 6311.1 | 52241 | 3 | - ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2 | 50 | | 700 | | 1000 | C Z | 50 | | 1000 | | 5.3 | 3 | G | 3 | B | |
| 6311.1 | 52241 | 4 | - granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u | 100 | | 500 | | 500 | C Z | 100 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | | |
| 6311.1 | 52241 | 5 | - steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2 | 50 | | 700 | | 700 | C Z | 100 | | 700 | | 5.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 6311.1 | 52241 | 6 | - olie, LPG, e.d. | 300 | | 0 | | 100 | C | 1000 | R | 1000 | | 5.3 | 2 | G | 3 | B | L |
| 6311.1 | 52241 | 7 | - tankercleaning | 300 | | 10 | | 100 | C | 200 | R | 300 | | 4.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6311.2 | 52242 | 1 | - containers | 0 | | 10 | | 300 | | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 6311.2 | 52242 | 10 | - tankercleaning | 300 | | 10 | | 100 | | 200 | R | 300 | | 4.2 | 1 | G | 2 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 2 | - stukgoederen | 0 | | 10 | | 100 | | 50 | R | 100 | D | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 3 | - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m² | 30 | | 200 | | 300 | | 30 | | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 4 | - ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m² | 50 | | 500 | | 700 | Z | 50 | | 700 | | 5.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 5 | - granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u | 50 | | 300 | | 200 | | 50 | R | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | | |
| 6311.2 | 52242 | 6 | - granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u | 100 | | 500 | | 300 | Z | 100 | R | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | | |
| 6311.2 | 52242 | 7 | - steenkool, opslagopp. < 2.000 m2 | 50 | | 300 | | 300 | | 50 | | 300 | | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 8 | - steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2 | 50 | | 500 | | 500 | Z | 100 | | 500 | | 5.1 | 3 | G | 3 | B | |
| 6311.2 | 52242 | 9 | - olie, LPG, e.d. | 100 | | 0 | | 50 | | 700 | R | 700 | | 5.2 | 2 | G | 3 | B | L |
| 6312 | 52102, 52109 | A | Distributiecentra, pak- en koelhuizen | 30 | | 10 | | 50 | C | 50 | R | 50 | D | 3.1 | 2 | G | 2 | | |
| 6312 | 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 0 | | 0 | | 30 | C | 10 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 6321 | 5221 | 1 | Autoparkeerterreinen, parkeergarages | 10 | | 0 | | 30 | C | 0 | | 30 | | 2 | 3 | P | 1 | | L |
| 6321 | 5221 | 2 | Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties) | 10 | | 0 | | 100 | C | 30 | | 100 | | 3.2 | 2 | G | 1 | | |
| 6322, 6323 | 5222 | | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 0 | | 0 | | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 6323 | 5223 | A | Luchthavens | 200 | | 50 | | 1500 | C | 500 | R | 1500 | D | 6 | 3 | P | 3 | B | L |
| 6323 | 5223 | B | Helikopterlandplaatsen | 0 | | 50 | | 500 | | 50 | | 500 | | 5.1 | 1 | P | 2 | | |
| 633 | 791 | | Reisorganisaties | 0 | | 0 | | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 634 | 5229 | | Expediteurs, cargadoors (kantoren) | 0 | | 0 | | 10 | | 0 | | 10 | D | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 64 | 64 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 64 | 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 641 | 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 0 | | 0 | | 30 | C | 0 | | 30 | | 2 | 2 | P | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 642 | 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 0 | 0 | 10 | C | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 642 | 61 | B0 | zendinstallaties: | | | | | | | | | | | | | | |
| 642 | 61 | B1 | - LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!) | 0 | 0 | 0 | C | 100 | | 100 | | 3.2 | 1 | P | 2 | | |
| 642 | 61 | B2 | - FM en TV | 0 | 0 | 0 | C | 10 | | 10 | | 1 | 1 | P | 2 | | |
| 642 | 61 | B3 | - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 0 | 0 | 0 | C | 10 | | 10 | | 1 | 1 | P | 2 | | |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66 | - | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN | | | | | | | | | | | | | | |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen | 0 | 0 | 10 | C | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 70 | 41, 68 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | 41, 68 | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 71 | 77 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | | | | | | | | | | | | | | |
| 711 | 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 10 | 0 | 30 | | 10 | | 30 | | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 712 | 7712, 7739 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | 10 | 0 | 50 | | 10 | | 50 | D | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 713 | 773 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 10 | 0 | 50 | | 10 | | 50 | D | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 714 | 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 10 | 10 | 30 | | 10 | | 30 | D | 2 | 2 | G | 2 | | |
| 72 | 62 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | 62 | - | INFORMATIETECHNOLOGIE | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 72 | 58, 63 | B | Datacentra | 0 | 0 | 30 | C | 0 | | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 73 | 72 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 73 | 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | | | | | | | | | | | | | | |
| 731 | 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 30 | 10 | 30 | | 30 | R | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 1 | P | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | D | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 747 | 812 | | Reinigingsbedrijven voor gebouwen | 50 | 10 | 30 | | 30 | | 50 | D | 3.1 | 1 | P | 1 | B | |
| 7481.3 | 74203 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 10 | 0 | 30 | C | 10 | | 30 | | 2 | 2 | G | 1 | B | |
| 7484.3 | 82991 | | Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten | 50 | 30 | 200 | C | 50 | R | 200 | | 4.1 | 3 | G | 2 | | |
| 7484.4 | 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 75 | 84 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | 84 | - | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | 84 | A | Openbaar bestuur (kantoren e.d.) | 0 | 0 | 10 | | 0 | | 10 | | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 7522 | 8422 | | Defensie-inrichtingen | 30 | 30 | 200 | C | 100 | | 200 | D | 4.1 | 3 | G | 1 | B | |
| 7525 | 8425 | | Brandweerkazernes | 0 | 0 | 50 | C | 0 | | 50 | | 3.1 | 1 | G | 1 | | |
| 80 | 85 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | 85 | - | ONDERWIJS | | | | | | | | | | | | | | |
| 801, 802 | 852, 8531 | | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 0 | 0 | 30 | | 0 | | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 803, 804 | 8532, 854, 855 | | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs | 10 | 0 | 30 | | 10 | | 30 | D | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 85 | 86 | - | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85 | 86 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | | | | | | | | | | | | | | |
| 8511 | 8610 | | Ziekenhuizen | 10 | 0 | 30 | C | 10 | | 30 | | 2 | 3 | P | 2 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 8512, 8513 | 8621, 8622, 8623 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 8514, 8515 | 8691, 8692 | | Consultatiebureaus | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 853 | 871 | 1 | Verpleeghuizen | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 853 | 8891 | 2 | Kinderopvang | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 90 | 37, 38, 39 | - | | | | | | | | | | | | |
| 90 | 37, 38, 39 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | | | | | | | | | | | |
| 9001 | 3700 | A0 | RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: | | | | | | | | | | | |
| 9001 | 3700 | A1 | - < 100.000 i.e. | 200 | 10 | 100 C | 10 | 200 | 4.1 | 2 | G | 1 | | |
| 9001 | 3700 | A2 | - 100.000 - 300.000 i.e. | 300 | 10 | 200 C Z | 10 | 300 | 4.2 | 2 | G | 1 | | |
| 9001 | 3700 | A3 | - >= 300.000 i.e. | 500 | 10 | 300 C Z | 10 | 500 | 5.1 | 3 | G | 2 | | |
| 9001 | 3700 | B | rioolgemalen | 30 | 0 | 10 C | 0 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 9002.1 | 381 | A | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. | 50 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 9002.1 | 381 | B | Gemeentewerven (afval-inzameldepots) | 30 | 30 | 50 | 30 R | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | B | |
| 9002.1 | 381 | C | Vuiloverslagstations | 200 | 200 | 300 | 30 | 300 | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 9002.2 | 382 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 9002.2 | 382 | A1 | - mestverwerking/korrelfabrieken | 500 | 10 | 100 C | 10 | 500 | 5.1 | 3 | G | 3 | | |
| 9002.2 | 382 | A2 | - kabelbranderijen | 100 | 50 | 30 | 10 | 100 | 3.2 | 1 | G | 1 | B | L |
| 9002.2 | 382 | A3 | - verwerking radio-actief afval | 0 | 10 | 200 C | 1500 | 1500 | 6 | 1 | G | 1 | | |
| 9002.2 | 382 | A4 | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) | 50 | 10 | 30 | 10 | 50 | 3.1 | 1 | G | 2 | | L |
| 9002.2 | 382 | A5 | - oplosmiddelterugwinning | 100 | 0 | 10 | 30 R | 100 D | 3.2 | 1 | G | 2 | B | L |
| 9002.2 | 382 | A6 | - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW | 300 | 200 | 300 C Z | 50 | 300 D | 4.2 | 3 | G | 3 | B | L |
| 9002.2 | 382 | A7 | - verwerking fotochemisch en galvano-afval | 10 | 10 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 1 | G | 1 | B | L |
| 9002.2 | 382 | B | Vuilstortplaatsen | 300 | 200 | 300 | 10 | 300 | 4.2 | 3 | G | 3 | B | |
| 9002.2 | 382 | C0 | Composteerbedrijven: | | | | | | | | | | | |
| 9002.2 | 382 | C1 | - niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr | 300 | 100 | 50 | 10 | 300 | 4.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 9002.2 | 382 | C2 | - niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr | 700 | 300 | 100 | 30 | 700 | 5.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 9002.2 | 382 | C3 | - belucht v.c. < 20.000 ton/jr | 100 | 100 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | B | |
| 9002.2 | 382 | C4 | - belucht v.c. > 20.000 ton/jr | 200 | 200 | 100 | 30 | 200 | 4.1 | 3 | G | 2 | B | |
| 9002.2 | 382 | C5 | - GFT in gesloten gebouw | 200 | 50 | 100 | 100 R | 200 | 4.1 | 3 | G | 1 | B | L |
| 91 | 94 | - | | | | | | | | | | | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 91 | 94 | - | DIVERSE ORGANISATIES | | | | | | | | | | | |
| 9111 | 941, 942 | | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 9131 | 9491 | | Kerkgebouwen e.d. | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 9133.1 | 94991 | A | Buurt- en clubhuizen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 D | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 9133.1 | 94991 | B | Hondendressuurterreinen | 0 | 0 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 | P | 1 | | |
| 92 | 59 | - | | | | | | | | | | | | |
| 92 | 59 | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | | | | | | | | | | | |
| 921, 922 | 591, 592, 601, 602 | | Studio's (film, TV, radio, geluid) | 0 | 0 | 30 C | 10 | 30 | 2 | 2 | G | 1 | | |
| 9213 | 5914 | | Bioscopen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 3 | P | 1 | | |
| 9232 | 9004 | | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 3 | P | 1 | | |
| 9233 | 9321 | | Recreatiecentra, vaste kermis e.d. | 30 | 10 | 300 | 10 | 300 D | 4.2 | 3 | P | 3 | | |
| 9234 | 8552 | | Muziek- en balletscholen | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 9234.1 | 85521 | | Dansscholen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 9251, 9252 | 9101, 9102 | | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 9253.1 | 91041 | | Dierentuinen | 100 | 10 | 50 C | 0 | 100 | 3.2 | 3 | P | 1 | | |
| 9253.1 | 91041 | | Kinderboerderijen | 30 | 10 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 0 | Zwembaden: | | | | | | | | | | | |
| 926 | 931 | 1 | - overdekt | 10 | 0 | 50 C | 10 | 50 | 3.1 | 3 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 2 | - niet overdekt | 30 | 0 | 200 | 10 | 200 | 4.1 | 3 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | A | Sporthallen | 0 | 0 | 50 C | 0 | 50 | 3.1 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | B | Bowlingcentra | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | C | Overdekte kunstijsbanen | 0 | 0 | 100 C | 50 R | 100 | 3.2 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | D | Stadions en open-lucht-ijsbanen | 0 | 0 | 300 C | 50 R | 300 | 4.2 | 3 | P | 2 | | |
| 926 | 931 | E | Maneges | 50 | 30 | 30 | 0 | 50 | 3.1 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | F | Tennisbanen (met verlichting) | 0 | 0 | 50 C | 0 | 50 | 3.1 | 2 | P | 2 | | |
| 926 | 931 | G | Veldsportcomplex (met verlichting) | 0 | 0 | 50 C | 0 | 50 | 3.1 | 2 | P | 2 | | |
| 926 | 931 | H | Golfbanen | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | I | Kunstskibanen | 0 | 0 | 30 C | 50 R | 50 | 3.1 | 2 | P | 2 | | |
| 926 | 931 | 0 | Schietinrichtingen: | | | | | | | | | | | |
| 926 | 931 | 1 | - binnenbanen: geweer- en pistoolbanen | 0 | 0 | 200 C | 10 | 200 | 4.1 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 10 | - buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen | 10 | 0 | 1000 | 200 | 1000 | 5.3 | 1 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 11 | - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen | 0 | 0 | 30 | 30 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 926 | 931 | 2 | - binnenbanen: boogbanen | 0 | 0 | 10 C | 10 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 3 | - vrije buitenbanen: kleiduiven | 0 | 0 | 200 | 300 | 300 | 4.2 | 2 | P | 1 | | L |
| 926 | 931 | 4 | - vrije buitenbanen: schietbomen | 0 | 0 | 500 | 1500 | 1500 | 6 | 1 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 5 | - vrije buitenbanen: geweerbanen | 10 | 0 | 1500 | 1500 | 1500 | 6 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 6 | - vrije buitenbanen: pistoolbanen | 10 | 0 | 1500 | 1500 | 1500 | 6 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 7 | - vrije buitenbanen: boogbanen | 0 | 0 | 10 | 200 | 200 | 4.1 | 1 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 8 | - buitenbanen met voorzieningen: schietbomen | 10 | 0 | 300 | 500 | 500 | 5.1 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | 9 | - buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen | 10 | 0 | 1000 | 1500 | 1500 | 6 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | A | Skelter- en kartbanen, in een hal | 10 | 0 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 931 | B | Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik | 50 | 30 | 500 | 30 | 500 | 5.1 | 2 | P | 1 | B | |
| 926 | 931 | C | Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik | 50 | 50 | 1000 Z | 30 | 1000 | 5.3 | 2 | P | 1 | B | |
| 926 | 931 | D | Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik | 100 | 50 | 700 | 50 | 700 | 5.2 | 3 | P | 1 | B | |
| 926 | 931 | E | Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik | 100 | 100 | 1500 Z | 50 | 1500 | 6 | 3 | P | 1 | B | |
| 926 | 931 | F | Sportscholen, gymnastiekzalen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 926 | 932 | G | Jachthavens met diverse voorzieningen | 10 | 10 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 3 | P | 1 | B | |
| 9271 | 9200 | | Casino's | 10 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 3 | P | 1 | | |
| 9272.1 | 92009 | | Amusementshallen | 0 | 0 | 30 C | 0 | 30 | 2 | 2 | P | 1 | | |
| 9272.4 | 93299 | | Modelvliegtuig-velden | 10 | 0 | 300 | 100 | 300 | 4.2 | 1 | P | 1 | | |
| 93 | 93 | - | | | | | | | | | | | | |
| 93 | 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | | | | | | | | | | | |
| 9301.1 | 96011 | A | Wasserijen en strijkinrichtingen | 30 | 0 | 50 C | 30 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | | |
| 9301.1 | 96011 | B | Tapijtreinigingsbedrijven | 30 | 0 | 50 | 30 | 50 | 3.1 | 2 | G | 1 | | L |
| 9301.2 | 96012 | | Chemische wasserijen en ververijen | 30 | 0 | 30 | 30 R | 30 | 2 | 2 | G | 1 | B | L |
| 9301.3 | 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | |
| 9301.3 | 96013 | B | Wasserettes, wassalons | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 9302 | 9602 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | |
| 9303 | 9603 | 0 | Begrafenisondernemingen: | | | | | | | | | | | |
| 9303 | 9603 | 1 | - uitvaartcentra | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 9303 | 96031 | 2 | - begraafplaatsen | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 2 | P | 1 | | |
| 9303 | 96032 | 3 | - crematoria | 100 | 10 | 30 | 10 | 100 | 3.2 | 2 | P | 2 | | L |

| SBI-1993 | SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | AFSTANDEN IN METERS | | | | | | | | INDICES | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | - | nummer | | GEUR | STOF | GELUID | | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | | CATEGORIE | VERKEER | | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 9304 | 9313, 9604 | | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden | 10 | 0 | 30 | C | 0 | 30 | | 2 | 1 | P | 1 | | |
| 9305 | 9609 | A | Dierenasiels en -pensions | 30 | 0 | 100 | C | 0 | 100 | | 3.2 | 1 | P | 1 | | |
| 9305 | 9609 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 0 | 0 | 10 | C | 0 | 10 | D | 1 | 1 | P | 1 | | |

# Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

# Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

Horeca bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

*1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

Horeca bedrijven zoals:
- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;

*1b. Overige lichte horeca*

Horeca bedrijven zoals:
- Bed & Breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

*1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

Horeca bedrijven zoals:
- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak[1)] van meer dan 400 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horeca bedrijven zoals:
- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

1) Zie toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horeca bedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

# Bijlage 3 Lijst van stoepen met cultuurhistorische waarden

| |
|---|
| ACHTEROM |
| BAGIJNHOF (alleen het plein gedeelte) |
| BEESTENMARKT (3 zijdig) |
| BOTERBRUG (zuidzijde)) |
| BRABANTSE TURFMARKT (alleen bestaande stoepen) |
| BURGWAL |
| BROERHUISSTRAAT |
| KERKSTRAAT |
| KOLK |
| KOORNMARKT (t.p.v.  gasthuisplaats niet) |
| LANGE GEER |
| MARKT |
| MOLSLAAN oplopend vanaf nummer >53 en > 176 |
| NOORDEINDE |
| OOSTEINDE  (oude bebouwing) |
| OUDE DELFT |
| OUDE KERKSTRAAT |
| VERWERSDIJK (Vanaf Noordzijde tot Drie Akenstraat en Doelenstraat) |
| VOORSTRAAT (2 t/m 12 niet) |
| GASTHUISLAAN (oude bebouwing) |
| KANTOORGRACHT (tot Paardenmarkt) |
| KETELSTRAAT (oude bebouwing) |
| RIETVELD (behalve noordzijde tussen raam en Oosterstraat |
| SCHUTTERSSTRAAT |
| VLAMINGSTRAAT |
| VROUWENREGT |
| VROUWJUTTENLAND oostzijde |
| VROUWJUTTENLAND westzijde |
| HIPPOLYTUSBUURT |
| VOLDERSGRACHT |
| WIJNHAVEN |
| KORTE GEER |