

Goor, herziening Op Stoom Merelstraat



Datum:
Fase: vastgesteld
Planid: NL.IMRO.1735.GOxOpStoomMerel-VS10

Goor, herziening Op Stoom Merelstraat

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen - Groene ruimte	9
Artikel 4	Woongebied - 1	10
Artikel 5	Waterstaat - Bebouwingsvrij	13
Hoofdstuk3	Algemene regels	14
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	20
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Goor, herziening Op Stoom Merelstraat' met identificatienummer NL.IMRO.1735.GOxOpStoomMerel-VS10 van de gemeente Hof van Twente;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep:

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

1.6 achtererf:

het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingaccommodatie bestaande uit maximaal vier bedden, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van bed & breakfast maximaal 50 m² mag zijn;

1.10 bedrijf:

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

1.11 bestaand en legaal:

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime, waarbij geldt dat voor zover het gebruik betrekking heeft op nevenactiviteiten, deze nevenactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de vorm en omvang zoals toegestaan op grond van het voorheen geldend planologisch regime;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

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

1.18 bouwperceel:

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

- 1.19 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwstrook:**
het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;
- 1.21 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.22 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.23 dagrecreatief medegebruik:**
een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatief gebruik is toegestaan;
- 1.24 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van uitsluitend afhaalmaaltijden en de bereiding daarvan;
- 1.25 erf:**
de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming;
- 1.26 erker:**
een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang waardoor het aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;
- 1.27 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28 gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 1.29 hoofdgebouw:**
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

- 1.30 openbare ruimte:**
rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- 1.31 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.32 overkapping:**
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports). Een overkapping is geen overig bouwwerk;
- 1.33 seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.34 semi-agrarische doeleinden:**
vormen van extensief, niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, al dan niet met een recreatief karakter;
- 1.35 voorgevel:**
de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;
- 1.36 voorgevelbouwgrens:**
het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;
- 1.37 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;
- 1.38 woning:**
een complex van ruimten, als een zelfstandig gedeelte van een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- 1.39 zijerf:**
het deel of de delen van de bouwstrook dat is of die zijn gelegen tussen de bouwgrens en de zijdelingse bouwperceelgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.7 peil:

1. Voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse is aangeduid: het niveau van 20 cm tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare ruimte;
2. Indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 20 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met maximaal 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Groene ruimte

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Groene ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. semi-agrarische doeleinden in de vorm van weide en grasland;
- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen;
- d. toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. verblijfsdoeleinden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen - Groene ruimte' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 *Overige bouwwerken*

De bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.2.2 voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 m.

3.3.2 *Toetsingscriteria*

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Woongebied - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- c. een bed & breakfastvoorziening;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, afvoer van water, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- g. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Algemeen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels.

4.2.2 Gebouwen ten behoeve van het wonen

- a. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak waarbij voor de voorgevelbouwgrens van een op de begane grond gelegen woning een erker is toegestaan, mits:
 1. de bouwdiepte maximaal 1,2 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van een woning gebouwd in de gevellijn;
- c. het aantal woningen bedraagt maximaal 34;
- d. woningen mogen vrijstaand en/of twee-aaneen worden gebouwd waarbij ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ook aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogtes.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet minder dan de minimaal aangegeven bouwhoogte en niet meer dan de maximaal aangegeven bouwhoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' worden de gebouwen voorzien van een plat dak;
- h. het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, waarvan de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 150 m² bedraagt en waarbij het oppervlak van gebouwen binnen de bouwstrook niet meetelt;
- i. bijbehorende bouwwerken worden minstens 5 m achter de voorgevelbouwgrens gebouwd.

4.2.3 Overkappingen ten behoeve van het wonen

- a. overkappingen tellen mee met het maximale bebouwingspercentage van het erf, zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- b. overkappingen worden op minimaal 1 m achter de voorgevelbouwgrens gebouwd;

- c. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 m.

4.2.4 *Gebouwen en overkappingen voor verkeers- of verblijfsdoeleinden of voor openbare nutsdoeleinden*

- a. de inhoud bedraagt per gebouw maximaal 50 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

4.2.5 *Overige bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m en daarachter maximaal 2,2 m;
- b. de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
- d. per erf of terrein mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het bouwen van de voorgevel tot maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder f voor het bouwen van een gebouw lager dan de ter plaatse opgenomen minimum bouwhoogte.

4.3.2 *Toetsingscriteria*

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de woonsituatie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken, met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

4.4.1 *Bed & breakfastvoorziening*

Het gebruik van de hoofdgebouwen voor een bed & breakfastvoorziening is toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. er mogen maximaal vier bedden gebruikt worden voor bed & breakfast;
- b. de vestiging van een bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. een bed & breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken;
- d. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- e. maximaal 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, met een maximum van 50 m²;
- f. degene die de gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die de bed & breakfast uitoefent;
- g. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met de omringende woonomgeving;
- h. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de

parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.4.2 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

1. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 20 liter per vierkante meter verhard oppervlak.
2. De waterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze binnen 48 uur weer volledig beschikbaar is waarbij het water geleidelijk wordt geïnfiltreerd na afloop van de bui.
3. Bij buien groter dan 20 liter per vierkante meter kan de hoeveelheid hemelwater die niet kan worden geborgen indirect en bovengronds door overloop naar het openbaar gebied worden geloosd op de openbare riolering, in het groen of een watergang.
4. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid als het realiseren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

4.4.3 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.4.2, vierde lid, een financiële voorwaarde verbinden.

4.4.4 *Voorwaardelijke verplichting nestvoorzieningen*

1. Op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als per aangevraagde woning is voorzien in twee in de gevel of het dak geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier.
2. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid als het realiseren van de nestvoorzieningen redelijkerwijs niet mogelijk is.

4.4.5 *Voorwaarde omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 4.4.4, tweede lid, een financiële voorwaarde verbinden.

Artikel 5 Waterstaat - Bebouwingsvrij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bebouwingsvrij' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van waterschapsbelangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 in die zin dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn toegestaan op grond van de andere bestemming worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken van de bestemmingen van het bestemmingsplan "Goor, herziening Op Stoom Merelstraat" is aan een aantal beperkingen gebonden.

8.1 Strijdig gebruik

De gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor:

- a. het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;
- b. seksinrichtingen;
- c. handelsdoeleinden en reparatiedoeleinden in garageboxen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - intrekgebied

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Beschrijving bestemmingen' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de bodem- en de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

9.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van drinkwatervoorzieningen tot een maximale bouwhoogte van 2 m.

9.1.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde grond en de opstallen op een zodanige wijze, dat daardoor de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van het (grond)water in gevaar kan komen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

10.2 Toetsingscriteria

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

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren en laden en lossen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Goor, herziening Op Stoom Merelstraat'.

**Opdrachtgever**

Gemeente Hof van Twente

Projectleider**Plannaam**

Goor, herziening Op Stoom
Merelstraat

Opgesteld door**Adres**

Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7
7471DK Goor
www.hofvantwente.nl

Beeldkwaliteitsplan Goor Op Stoom Fase I

04/07/2023



STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN

Goor, Op Stoom

Fase 1

Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft de ambities en beeldkwaliteitsregels voor de ontwikkeling van Op Stoom Fase 1. Het vormt daarmee een inspiratiedocument voor de ontwikkelende partijen en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces.

1

Inleiding

I. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP OP STOOM FASE 1

II. ONTWIKKELPROCES

- a) Doel beeldkwaliteitsplan
- b) Supervisieteam en architectenselectie
- c) Het proces

III. EEN GLIMP VAN DE TOEKOMST

2

Beeldkwaliteitsregels per deelgebied

I. PARKRAND

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen
- c) Parkeren

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

II. STELTLOPERSTRAAT

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen
- c) Parkeren

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

III. GRUTTO- EN MERELSTRAAT

I. Straatbeeld

- a) Woningtypes
- b) Massaopbouw

II. Kavel

- a) Kavelinrichting
- b) Erfafscheidingen
- c) Parkeren

III. Uitstraling en detaillering

- a) Uitstraling
- b) Gevelindeling
- c) Materiaalgebruik
- d) Detaillering

1

Inleiding



I. Stedenbouwkundig ontwerp Op Stoom Fase I

Goor staat aan de vooravond van een prachtig avontuur. Het terrein van de voormalige Twentsche Stoomblekerij is dé plek waar de textielindustrie in Twente is ontstaan. Het voorheen afgesloten gebied ligt nu open voor ontwikkeling. In februari 2022 is het Masterplan op Stoom!, en daarmee het fundament van de ontwikkeling, vastgesteld.

Als uitwerking van het Masterplan is er een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de eerste fase van de planontwikkeling. Het plangebied van dit deel bestaat uit de Parkrand, de Grutto- en Merelstraat, de Steltloperstraat en de Steltloperstraat. In dit beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden waar bebouwing en de inrichting van kavels aan moeten voldoen in deze deelgebieden.



II. Ontwikkelproces

a) Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de Welstandsnota Hof van Twente en een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument tijdens het ontwikkelproces. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen*. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

**Aan het beeldmateriaal en tekeningen in dit beeldkwaliteitsplan kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten.*

b) Supervisieteam en architectenselectie

Met de ontwikkeling van Op Stoom wordt een ontwikkeling met een hoge ruimtelijke kwaliteit geambieerd en hoogwaardige architectuur. Cruciaal voor het realiseren van de beoogde kwaliteit is een goede organisatie van het proces. Om dit proces vorm te geven, wordt voor de bouwplanbegeleiding en -toetsing een Supervisieteam geformeerd, met daarin een stedenbouwkundige, architect en civiel-technicus. Het Supervisieteam wordt nodig, zoals bij planvorming van meerdere woningen of bij bijzondere woningtypes zoals appartementen, uitgebreid met een landschapsarchitect. Het multidisciplinaire karakter van het Supervisieteam zorgt ervoor dat vanaf de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan tot aan de realisatie voldoende kennis aanwezig is voor een adequate begeleiding en toetsing.

Om aan te sluiten op de beoogde hoge kwaliteit dient voor de bouwplanontwikkeling door de ontwikkelende partijen in alle gevallen (dus zowel door projectontwikkelaars als particulieren) een erkend architect te worden ingeschakeld, d.w.z. ingeschreven in www.architectenregister.nl.

c) Het proces

Tijdens het ontwikkelproces vinden er minimaal vier overlegmomenten plaats. Het eerste moment bestaat uit overleg tussen het Supervisieteam en architect van de ontwikkelende partij. Hier worden, nog voordat er een ontwerp ligt, de ambities en randvoorwaarden besproken. Vervolgens vinden minimaal drie presentatie-/toetsmomenten plaats: SO, VO en DO. Pas na schriftelijke goedkeuring door het Supervisieteam wordt de volgende fase gestart.

Van de basiskwaliteit zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan kan afgeweken worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt, dit ter beoordeling van het Supervisieteam. Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

De te presenteren ontwerpen dienen minimaal een week voor het presentatie-/toetsmoment digitaal te worden aangeleverd aan het Supervisieteam. Het Supervisieteam geeft binnen twee weken na het presentatie-/toetsmoment een reactie via de e-mail op het gepresenteerde ontwerp.

Om de bouwplanbegeleiding en -toetsing vlot te laten verlopen dienen alle door de ontwikkelende partij ingediende stukken als één pdf-document te worden aangeleverd en professioneel leesbaar, eenduidig interpreteerbaar en navolgbaar te zijn. Alle stukken zijn op de voorzijde voorzien van versienummer, datum, fase, naam ontwikkelaar/opdrachtgever en architect. Aanpassingen op basis van doorontwikkeling van het plan worden beschreven. Ook wordt aangegeven hoe wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

De volgende stukken dienen, passend bij de fase, te worden ingediend:

- Situatietekeningen (schaal SO/ VO/ DO schaal: 1:500).
- Plattegronden woningen en andere bebouwing op kavel (SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Geveltekeningen SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Doorsnedetekeningen I (SO: schaal 1:200; VO/ DO schaal 1:100).
- Gevelfragmenten (VO: schaal 1:20; DO: schaal 1:10).
- Beeldbepalende details (VO: schaal 1:10; DO: schaal 1:5).
- Materialen- en kleuren bemonstering.
- 3d-impressie/verbeelding.

III. Een glimp van de toekomst

Steltloperstraat

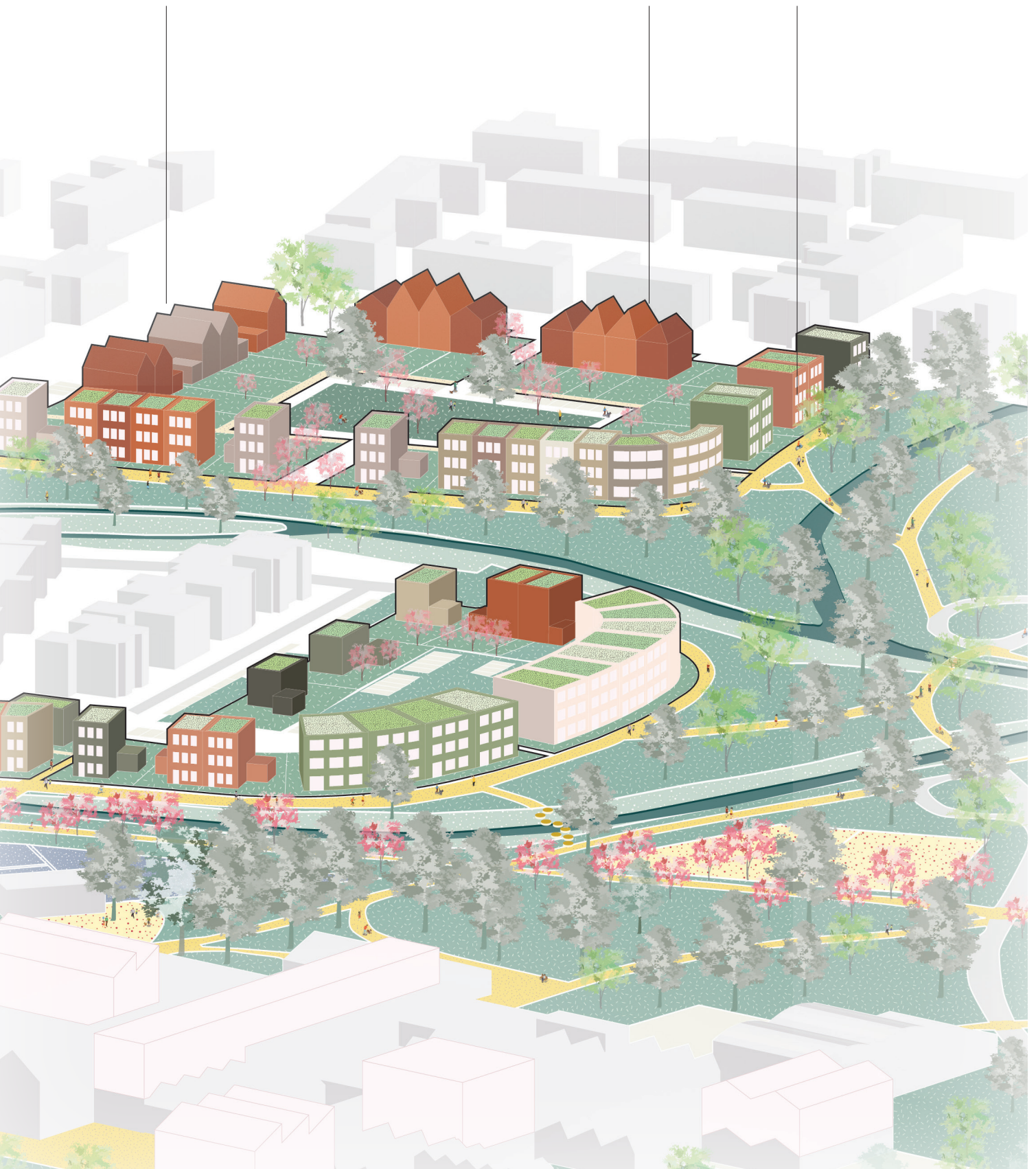
De Parkrand



Merelstraat

Gruttostraat

De Parkrand



2

Beeldkwaliteitsregels



I. Parkrand

De woongebouwen aan de Parkrand staan als een omlijsting rond het Stadspark en vieren het groen met royale raampartijen, balkons, loggia's en dakterrassen. Hier komt een aantrekkelijk woonmilieu wat door de hoge architectonische kwaliteit eer doet aan de aanwezigheid van het Stadspark met de Fabriek.

De toon van de Parkrand wordt gezet door de continuïteit van de hagen rond de kavels, eenheid in materiaal van de woningen en een beperkt kleurenpalet. De woongebouwen hebben een heldere hoofdopzet met een rustige gevelindeling. Ze sluiten daardoor aan op de schaal van het Stadspark. Rijkheid ontstaat door het individuele ontwerp van de woongebouwen, verbijzondering in het materiaalgebruik en diversiteit in typologieën.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes – variatie in de Parkrand ontstaat door afwisseling in woningtypes

- De Parkrand biedt ruimte aan een mix van woningtypes zoals appartementen, rijwoningen, geschakelde woningen en stadsvilla's. De types worden afgewisseld in het straatbeeld.
- Appartementen en rijwoningen worden ingezet voor het vormgeven van straathoeken en andere stedenbouwkundige accenten.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgt ervoor dat de verschillende woongebouwen samen een rand vormen.

- Elk woongebouw heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume.
- De bebouwing is drie bouwlagen hoog (max. bouwhoogte 11m).
- De bebouwing is uitgevoerd met plat dak voorzien van een mee-ontworpen daklijst.
- De bovenste bouwlaag van de woning mag aan de zijde van de achtertuin tot max. 5m terug gelegen zijn.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max. bouwhoogte van 3.5m en worden uitgevoerd met plat dak.

II. Kavel

a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting zorgt voor samenhang.

- Voorgevels staan parallel aan de voorerfgrens*.
- Bebouwing staat min. 3m en max. 3.5m uit de voorerfgrens (toevoegingen zoals erkers en balkons mogen binnen de 3m tussen voorgevel en voorerfgrens zijn gelegen)**/**.
- Bebouwing staat min. 1m en max. 3.5m uit de zijerfgrens**.
- Aan-, uit- en bijgebouwen staan min. 5m achter de voorgevel. Uitzondering hierop is een carport, hierbij geldt dat deze op of achter de voorgevellijn van de woning staat.
- Vanwege klimaatbestendigheid wordt bij voorkeur al het hemelwater dat op het dak van elk woongebouw valt op eigen kavel geïnfilteerd. Een vereiste is echter



Elk woongebouw wordt uitgevoerd in één hoofdkleur. Door deze in verschillende kleurnuances toe te passen ontstaat een rijk gevelbeeld (bron: hcva.nl/)



Stedenbouwkundige accenten zoals straathoeken worden gevormd door appartementen of rijwoningen (bron: oomenarchitecten.nl/ fotobewerking De Zwarte Hond)

dat 20mm per m² verhard oppervlakte op de eigen kavel wordt geïnfiltreerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststof infiltratiekragen. Het overige hemelwater mag via de voortuin naar het openbaar gebied worden geleid.

- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

** Bij kavels die geen rechte voorerfgrens hebben is de 3m tussen voorgevel en voorerfgrens de minimale afstand.*

***In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).*

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de Parkrand te versterken.

- De grens tussen kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en wordt aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente (volgroeid) aangeplant en de eerste drie jaar beheerd.
- Rond de voortuin* is de haag na volgroeien ca. 1m hoog, rond de zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied ca. 1.8m hoog.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken. Uitzondering hierop zijn hoekkavels waarbij de parkeerplaats op eigen terrein aan de andere zijde van de kavel is gesitueerd dan de woningentree. In dit geval mag aan elke zijde van de kavel de haag max. één keer doorbroken worden.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed. Een doorbreking voor bereik van de parkeerplaats is max. 3.5m breed. Twee naast elkaar gelegen opritten worden gecombineerd in één onderbreking van de haag, met een max breedte van 5m.

** De voortuin wordt gedefinieerd door de voorgevellijn denkbeeldig door te trekken tot aan de zij-erfgrenzen.*

c) Parkeren – door het parkeren achter de voorgevel op te lossen, zijn auto's niet dominant zichtbaar vanaf de straat.

- Grondgebonden woningen met zij-tuin hebben één parkeerplaats op eigen kavel, die is gesitueerd achter de voorgevellijn.
- Bij hoekkavels worden parkeerplaatsen en garage waar mogelijk tussen hoekwoning en naastgelegen woning gesitueerd (dus niet aan de zijde grenzend aan de openbare ruimte).



Eenheid in materiaal en het beperkte kleurenpalet zorgen voor afstemming tussen de woningen (fotobewerking De Zwarte Hond).



Buitenruimtes zoals balkons, dakterrassen en zitgelegenheden in de gevel zorgen voor een levendige relatie tussen bebouwing en het Stadspark (bron: marcellok.nl/)

III. Uitstraling en detaillering

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woongebouw geeft de Parkrand een rijk karakter.

- Het ontwerp van de verschillende woningen aan de Parkrand is gevarieerd, dit bijvoorbeeld doordat ze op een eigen manier reageren op de openbare ruimte waar ze gelegen aan zijn, variëren in kleur en/ of type baksteen.
- Bij rijwoningen is sprake van variatie in bijvoorbeeld beukmaat, hoogte, plattegrond en/of vormtaal (dus niet enkel variatie in gevelontwerp).
- Half-vrijstaande woningen, geschakelde woningen en appartementen worden als één woongebouw ontworpen.
- Elke woning heeft min. één gebouwde buitenruimte aan de zijde van het Stadspark, zoals een (Frans) balkon, loggia, erker, zitgelegenheid in de gevel of dakterras. Eventuele dakranden/ borstweringen worden vormgegeven door het verticaal doorzetten van de gevel.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust uit en sluiten zo aan op de maat van het Stadspark.

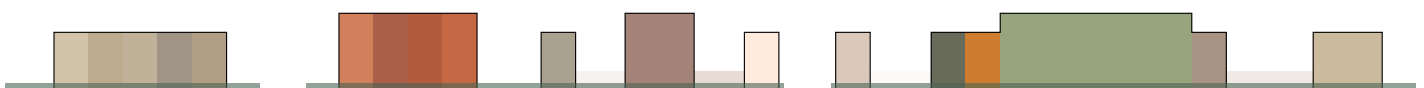
- Om aan te sluiten op de schaal van het Stadspark worden woongebouwen alzijdig in één materiaal en kleurstelling ontworpen.
- De bebouwing heeft zowel in de voor- als zijgevels grenzend aan de openbare ruimte royale raampartijen.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan het Stadspark. Uitzondering hierop zijn woningen aan de groene verbindingen tussen de Steltloperstraat en het Stadspark, die hun entree hebben aan de groene verbinding.
- De gevelindeling straalt rust uit, door raampartijen in een rustige ritmiek in de gevel te plaatsen.
- Om de wenselijke rustige uitstraling van de gevel te versterken, wordt de woningentree qua uitstraling onderdeel van het hoofdvolume en krijgt de entree weinig accent. Het accent ligt op de eenheid van de gevel als geheel. Kleur/ materiaal van de entree zijn gelijk aan die van het hoofdvolume. Aan de entree gekoppelde



Voorgevels bestaan voor een substantieel deel uit glas, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen woning en het Stadspark (bron: hvca.nl/).



Door ramen in een rustige ritmiek in de gevel te plaatsen ontstaat een rustig gevelbeeld dat aansluit op de schaal van het Stadspark (bron: shift-au.com/ fotobewerking De Zwarte Hond).



Indicatieve mix kleurgebruik.

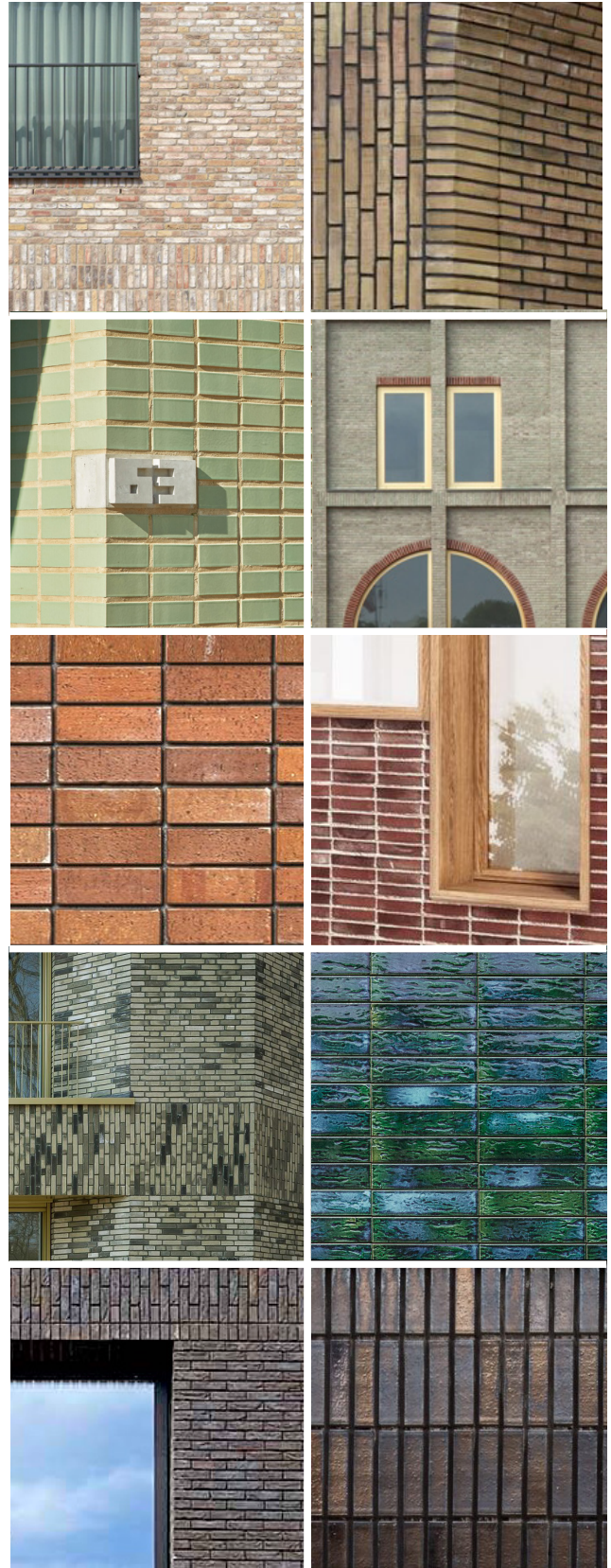
details worden mee-ontworpen.

c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik en eenheid in materiaal zorgt voor een samenhangend beeld in de Parkrand.

- Alle woongebouwen worden uitgevoerd in baksteen met een eigen karakter. Denkrichtingen hierbij zijn het gebruik van stenen met een bijzondere uitstraling, afwijkende baksteenformaten of rijke metselverbanden.
- Naast baksteen bestaat de voorgevel voor minimaal 25% uit glas, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen woongebouw en Stadspark.
- Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, oranje, rood, bruin, groen of grijs.
- Ieder woongebouw heeft één hoofdkleur die in verschillende kleurnuances wordt toegepast.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails hebben ongeveer dezelfde kleur als het hoofdmateriaal.

d) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken, de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal en/of de kleur van de kozijnen af stemmen op de kleur van het hoofdmateriaal van de woning.
- Keuze en uitvoering van de voeg wordt afgestemd op de keuze van het soort baksteen en het beoogde gevelbeeld. Zo versterkt een terug liggende voeg de rijkheid van het gevelbeeld door schaduwwerking.
- Elk woongebouw wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Er wordt gebruik gemaakt van bijzondere aardse kleurtinten zoals oker, oranje, rood, bruin, groen of grijs.



II. Steltloperstraat

De Steltloperstraat biedt ruimte voor bijzondere vrijstaande woningen, waaronder bungalows en levensloopbestendige woningen. In de straat en op de brede kavels is er volop ruimte voor groen. Het donkere kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in het lommerrijke straatprofiel.

De Steltloperstraat wordt een ruim opgezet profiel. Parkeerplaatsen worden afgewisseld met hagen en bomen, waardoor ondanks de aanwezigheid van auto's het straatbeeld groen is. Ook de brede, door hagen omzoomde kavels dragen hier aan bij. De kavels zelf bieden ruimte voor verschillende soorten vrijstaande woningen. Eenheid in bouwhoogte, kleurgebruik en vorm zorgen ervoor dat de woningen samen een ensemble vormen.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes

- De Steltloperstraat biedt ruimte voor bijzondere vrijstaande woningtypes zoals eenlaagse villa's, bungalows en levensloopbestendige woningen.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid.

- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is. Een eventuele tweede bouwlaag is niet groter dan 75% van de footprint van de woning.
- Woningen met kap hebben een max. goothoogte van 4m en max. nokhoogte van 8m.
- Woningen uitgevoerd met plat dak hebben een max. bouwhoogte van 7m.
- Aan- en uitbouwen zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume, bijvoorbeeld doordat ze opgenomen zijn onder de kap.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 4m en nokhoogte van 6m.

II. Kavel

a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld.

- Voorgevels lopen zoveel mogelijk parallel aan de voorerfgrens.
- Bebouwing staat min. 3m uit zowel voor- als zijerfgrens.*
- Bij de Steltloperstraat grenzen ruime tuinen aan de straat. Om het groene karakter van de straat te ondersteunen, wil de gemeente graag stimuleren dat in deze tuinen bomen worden aangeplant. Daarom stelt de gemeente aan elke koper van deze kavels kosteloos twee (inheemse) bomen beschikbaar die op afroep namens de gemeente worden geplant op een plek die de koper graag wil. Dit kan een zomereik zijn, een es, een gewone esdoorn, gele kornoelje, een inlandse zoete kers, een haagbeuk, een veldesdoorn of een zomerlinde. Het is de bedoeling dat deze bomen niet worden gesnoeid.
- Vanwege klimaatbestendigheid wordt bij voorkeur al het hemelwater dat op het dak van elk woongebouw



De Steltloperstraat biedt ruimte aan bijzondere vrijstaande woningen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



De lage bouwhoogte in combinatie met de brede kavels zorgen voor een ontspannen straatbeeld (bron: vandersalm-aim.nl/).



Het parkeren wordt bij voorkeur bouwkundig opgelost, bijvoorbeeld door een in de architectuur opgenomen carport (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

valt op eigen kavel geïnfiltreerd. Een vereiste is echter dat 20mm per m² verhard oppervlakte op de eigen kavel wordt geïnfiltreerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststof infiltratiekragen. Het overige hemelwater mag via de voortuin naar het openbaar gebied worden geleid.

- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

***In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).*

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de Steltloperstraat te versterken.

- De grens tussen kavel en openbaar gebied wordt vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn. De haag kan eventueel worden gecombineerd met een in de architectuur van de woning mee-ontworpen tuinmuur.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en is aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente zowel (volgroeid) aangeplant als in de eerste drie jaar in standgehouden.
- De kavels hebben een brede, ondiepe vorm en grenzen daardoor voor een groot deel aan de straat. Dit maakt dat er extra aandacht wordt gevraagd aan de privacy borging door middel van hoge hagen. Voor elke kavel toont een inrichtingsplan aan wat het beoogde gebruik is van de tuin en waar privacy gewenst wordt. Op basis hiervan wordt in het inrichtingsplan vastgelegd waar hoge hagen/ tuinmuren (ca. 1.8m hoog) of juist lage hagen/ tuinmuren (ca. 1m. hoog) komen.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken. Uitzondering hierop zijn hoekkavels waarbij parkeerplaatsen aan de andere zijde van de kavel zijn gesitueerd dan de woningentree. In dit geval mag aan elke zijde van de kavel de haag max. één keer doorbroken worden.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed. Een doorbreking voor bereik van de parkeerplaats is max. 3.5m breed. Twee naast elkaar gelegen opritten worden gecombineerd in één onderbreking van de haag, met een max breedte van 5m.

c) Parkeren – om de parkeerdruk in de Steltloperstraat te verlagen biedt elke kavel ruimte voor twee parkeerplaatsen.

- Woningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen kavel, welke zijn gesitueerd achter de voorgevellijn.
- Het parkeren wordt bij voorkeur bouwkundig opgelost,



De brede kavels met elk twee huisbomen versterken het groene straatbeeld van de Steltloperstraat (bron: studionauta.com/).



Er is vrijheid in materiaalgebruik, maar afstemming in kleurgebruik zorgt voor eenheid tussen de verschillende woningen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



Royale hagen gecombineerd met in de architectuur opgenomen tuinmuren als erfafscheiding (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

bijvoorbeeld onder een in de architectuur van de woning mee-ontworpen (carport (dus in gelijke kleur en materiaal)).

- Bij hoekkavels worden parkeerplaatsen en garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.

III. Uitstraling en detaillering

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woning zorgt voor een gevarieerd straatbeeld.

- Elk woning heeft een individueel ontwerp.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.
- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).

b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust en transparantie uit.

- Elke woning heeft aan de straatzijde minimaal één etage hoog raam.
- Hoofdentrees, inclusief daaraan gekoppelde details, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter.

c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik versterkt het rustige straatbeeld

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik welke alzijdig wordt door gezet.
- Er is een variëteit in materialen toegestaan van baksteen en hout tot aan natuursteen.



De donkere kleurstelling van de woningen gaat een harmonieuze relatie aan met de schaduwwerking van de bomen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

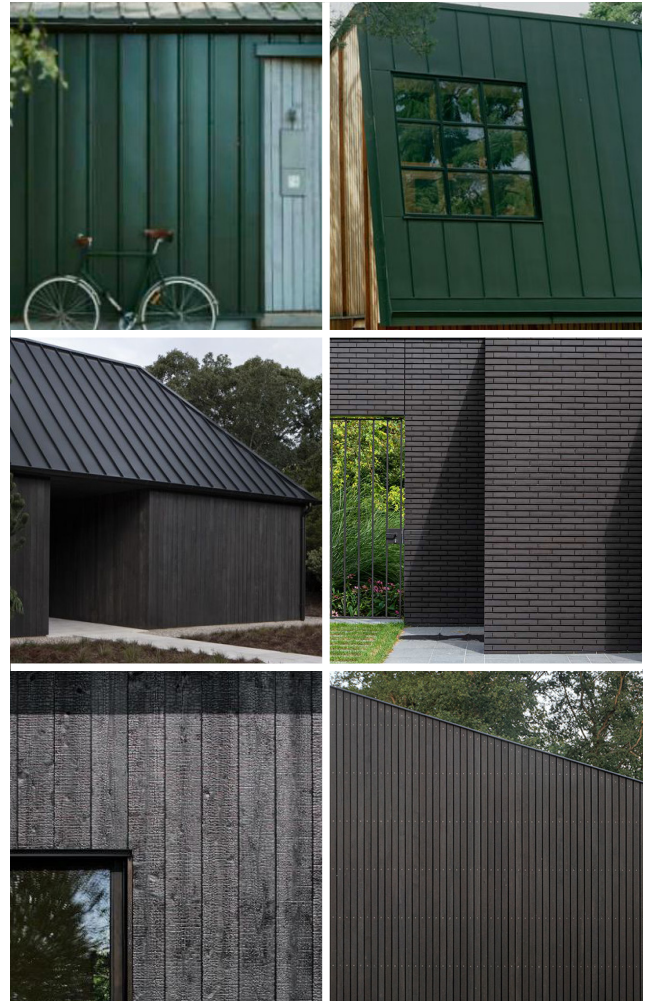


Het zorgvuldig inpassen van zonnecollectoren in het dakvlak, gecombineerd met de antracieten kleur van de dakpannen zorgt ervoor dat deze niet nadrukkelijk zichtbaar zijn.

- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in het straatbeeld.
- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.

d) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.

- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken en/of de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal. Verder worden kozijnen uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, zodat deze bij platte daken niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, of bij daken met een kap een harmonieus geheel vormen met het dakvlak.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.

III. Grutto- en Merelstraat

Rond de Grutto- en Merelstraat wordt op een aantrekkelijke, dorpse manier gewoond. Kavels met afwisselend rijwoningen, vrijstaande en half vrijstaande woningen zorgen voor een ontspannen straatbeeld. Rijk metselwerk en houten details in de plint geven de woningen een eigentijds karakter.

De achterzijde van de kavels grenst aan een collectieve binnentuin waar op een ontspannen manier ruimte is voor groen, een ontmoetingsplek voor de direct omwonenden en parkeren. Het overige parkeren wordt grotendeels opgelost in de groen opgezette profielen van de Grutto- en Merelstraat.

I. Straatbeeld

a) Woningtypes

- De Grutto- en Merelstraat bieden ruimte voor (half) vrijstaande woningen en rijwoningen.

b) Massaopbouw – eenheid in vorm, hoogte en dakafwerking zorgt ervoor dat de verschillende woongebouwen samen een rand aan het Stadspark vormen.

- Woningen aan de Grutto- en Merelstraat hebben een heldere hoofdvorm opgebouwd uit twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een met een max. goothoogte van 7m en max. nokhoogte van 11m.
- De woningen aan de Grutto- en Merelstraat hebben afwisselend een langs- of een dwarskap.
- Alle aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 3.5m en nokhoogte van 6m.

II. Kavel

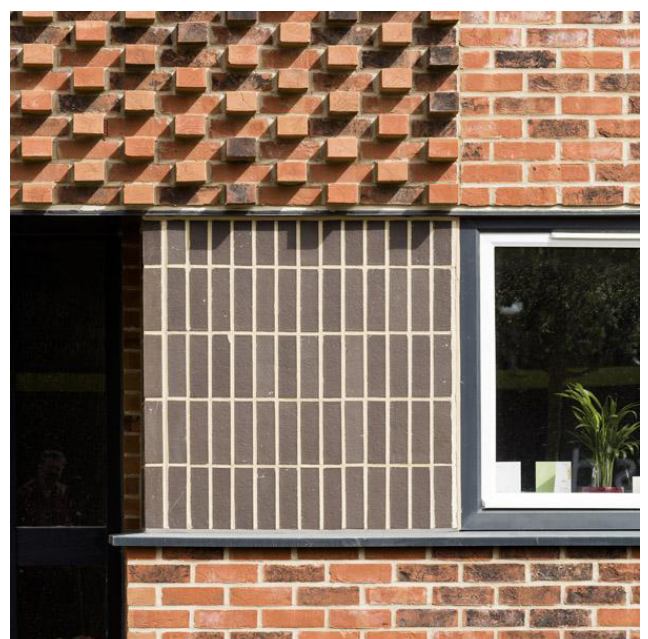
a) Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het luchtige straatbeeld.

- Voorgevels lopen zoveel mogelijk parallel aan de voorerfgrens.
- Bebouwing staan min. 3m achter de voorerfgrens en zij-erfgrens*.
- Aan-, uit- en bijgebouwen staan min. 5m achter de voorgevel. Uitzondering hierop is een carport, hierbij geldt dat deze op of achter de voorgevellijn van de woning staat.
- Vanwege klimaatbestendigheid wordt bij voorkeur al het hemelwater dat op het dak van elk woongebouw valt op eigen kavel geïnfiltreerd. Een vereiste is echter dat 20mm per m² verhard oppervlakte op de eigen kavel wordt geïnfiltreerd. Bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping in de tuin, een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststof infiltratiekratten. Het overige hemelwater mag via de voortuin naar het openbaar gebied worden geleid.
- Vanwege klimaatbestendigheid mag maximaal 50% van elke tuin worden verhard. Een inrichtingsplan dient dit aan te tonen.

***In afwijking van deze regel is een andere afstand ten opzichte van de erfgrens mogelijk als dat noodzakelijk is voor een goede inpassing van de woning en tuin op de kavel, gezien*



Woningen hebben een helder hoofdvolume en zijn uitgevoerd in twee lagen met een kap (bron: deuniearchitecten.nl/)



De gevels hebben een rijke uitstraling door toepassing van bijzondere metselverbanden in combinatie met een zorgvuldige detaillering (bron: proctorandmatthews.com/).

vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit (ter beoordeling van het Supervisieteam).

b) Erfafscheidingen – hagen als groene, verbindende structuur om het groene karakter van de buurt te versterken.

- Bij woningen aan de Grutto- en Merelstraat wordt de grens tussen kavel en openbaar gebied vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De achterzijde van de kavels grenzen aan een collectieve binnentuin. De overgang van tussen kavel en het binnenterrein wordt tevens vormgegeven door een haag. Dit kan een liguster, beuk, haagbeuk of veldesdoorn zijn.
- De haag heeft een breedte van ca. 70cm (twee rijen planten) en is aangeplant op de kavel.
- Hagen worden door de gemeente zowel (volgroeid) aangeplant als in de eerste drie jaar in standgehouden.
- Rond de voortuin* is de haag na volgroeien ca. 1m hoog, rond de zij- en achtertuinen die grenzen aan openbaar gebied ca. 1.8m hoog.
- Per kavel wordt de haag max. één keer doorbroken. Uitzondering hierop zijn hoekkavels waarbij de parkeerplaats op eigen terrein aan de andere zijde van de kavel is gesitueerd dan de woningentree. In dit geval mag aan elke zijde van de kavel de haag max. één keer doorbroken worden.
- Een doorbreking voor bereik van de woningentree is max. 1.5m breed. Een doorbreking voor bereik van de parkeerplaats is max. 3.5m breed. Twee naast elkaar gelegen opritten worden gecombineerd in één onderbreking van de haag, met een max breedte van 5m.

* De voortuin wordt gedefinieerd door de voorgevellijn denkbeeldig door te trekken tot aan de zij-erfgrenzen.

c) Parkeren – om de parkeerdruk in de Grutto- en de Merelstraat te verlagen bieden alle kavels met (half) vrijstaande woningen ruimte voor twee parkeerplaatsen.

- Kavels met (half)vrijstaande woningen bieden ruimte voor twee, naast elkaar gelegen, parkeerplaatsen, welke achter de voorgevel zijn gesitueerd.
- Bij hoekkavels worden parkeerplaatsen en garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.

a) Uitstraling – Het individuele ontwerp van elk woning zorgt voor een gevarieerd straatbeeld.

- Het ontwerp van de verschillende woningen aan de Grutto- en Merelstraat is gevarieerd, dit onder meer doordat ze reageren op de openbare ruimte waar ze gelegen aan zijn. Door afstemming in verschijningsvorm, materiaalgebruik en kleurgebruik zijn de verschillende woningen te herkennen als familie.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de



De woningen grenzen aan de achterzijde aan een collectief binnegebied dat functioneert als ontmoetingsplek voor omwonenden (bron: dezwartehond.nl/)

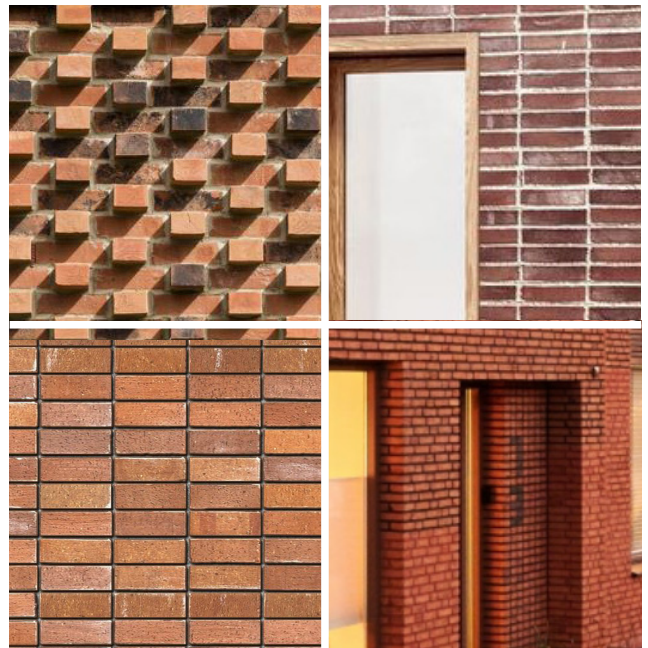


Entrees krijgen een uitnodigend karakter, bijvoorbeeld doordat deze zijn teruggelegen in de gevel waardoor een voorportaal ontstaat (bron: vector-i.nl/).



kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik.

- Dak-opbouwen, carports en andere toekomstige aanpassingen worden integraal in een gelijke architectuur als die van het bestaande gebouw mee-ontworpen (dus in gelijke kleur en materiaal).
- b) Gevelindeling – de woongebouwen stralen rust en transparantie uit.
- Hoofdentrees, inclusief daaraan gekoppelde details, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter.
- c) Materiaalgebruik – afgestemd kleurgebruik versterkt het rustige straatbeeld
- Woningen aan de Grutto- en Merelstraat worden geheel opgetrokken in baksteen, het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin).
 - Alle gevels krijgen een rijke uitstraling door toepassing van bijzondere metselverbanden.
 - De plinten van alle woningen worden deel uitgevoerd in hout, dit kan zowel door accenten als door een substantieel deel van de plint uit te voeren in hout. Het hout is behandeld en de kleurstelling is afgestemd op het hoofdmateriaal van de woning.
 - Niet platte daken worden uitgevoerd in keramische pannen met een antracieten kleur.
 - Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn afgestemd op het hoofdmateriaal.
- d) Detaillering – zorgvuldige en ingetogen detaillering draagt bij aan de stevigheid van de woongebouwen.
- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
 - Kozijnen worden mee ontworpen binnen de architectuur van de woning. Dit bijvoorbeeld door kozijnen met een smal profiel te gebruiken, de kozijnen (deels) weg te werken achter het hoofdmateriaal en/of de kleur van de kozijnen af stemmen op de kleur van het hoofdmateriaal van de woning.
 - Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
 - Zonnecollectoren worden architectonisch mee ontworpen, dit wil zeggen dat de zonnecollectoren een harmonieus geheel vormen met het dakvlak.
 - Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Materialenpalet Grutto- en Merelstraat, het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardekleuren (tussen rood en bruin).

gebaseerd op CROW-publicatie 317, oktober 2012

stedelijkheidsgraad	weinig stedelijk		STEDELIJKE ZONE			buitengebied	opmerkingen
			centrum	schil centrum	rest bebouwde kom		
hoofdfunctie	functie	eenheid	norm	norm	norm	norm	
WONEN	woning koop vrijstaand	woning	1,8	2,1	2,3	2,4	
	woning koop twee-onder-een-kap	woning	1,7	2	2,2	2,2	
	woning koop tussen/hoek	woning	1,5	1,8	2	2	
	etage koop duur	woning	1,6	1,9	2,1	2,1	
	etage koop midden	woning	1,4	1,7	1,9	1,9	
	etage koop goedkoop	woning	1,3	1,4	1,6	1,6	
	huurhuis vrije sector	woning	1,5	1,8	2	2	
	huurhuis sociale sector	woning	1,3	1,4	1,6	1,6	
	huur etage duur	woning	1,4	1,7	1,9	1,9	
	huur etage midden/goedkoop	woning	1,1	1,2	1,4	1,4	
	serviceflat/aanleunwoning	woning	1,05	1,1	1,2	1,2	
	kamerverhuur zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,55	0,65	0,7	0,7	
	kamerverhuur studenten (niet-zelfstandig)	kamer	0,25	0,25	0,25	0,25	
	WINKELEN	buurtsupermarkt	100 m2 bvo	2,3	3,2	4,1	n.v.t.
discountsupermarkt		100 m2 bvo	3,7	5,6	7,5	n.v.t.	
full service supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)		100 m2 bvo	3,6	5,3	6,2	n.v.t.	
full service supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)		100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	n.v.t.	
grote supermarkt		100 m2 bvo	6,6	7,6	8,6	n.v.t.	
groothandel in levensmiddelen		100 m2 bvo	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	
buurt- en dorpscentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	3,3	4,0	n.v.t.	
wijkcentrum (klein)		100 m2 bvo	n.v.t.	4	4,9	n.v.t.	
(week)markt		1 m² marktkraam	0,225	0,225	0,225	n.v.t.	
kringloopwinkel		100 m2 bvo	n.v.t.	1,25	1,95	2,25	
bruin- en witgoedzaken		100 m2 bvo	4,01	6,15	8,15	9,25	
woonwarenhuis/woonwinkel		100 m2 bvo	1,25	1,75	1,95	1,95	
outletcentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	9,5	10,4	10,4	
bouwmart		100 m2 bvo	n.v.t.	1,85	2,45	2,45	
tuincentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85	
groencentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	2,35	2,65	2,85	
WERKEN		kantoor (zonder baliefunctie)	100 m2 bvo	1,85	2,35	2,55	2,55
	commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m2 bvo	2,45	2,95	3,55	3,55	
	arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	1,55	1,95	2,35	2,35	
	arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven	100 m2 bvo	0,65	0,85	1,05	1,05	
	bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 bvo	1,35	1,75	1,95	1,95	
	SPORT, CULTUUR EN ONTSPANNING	museum	100 m2 bvo	0,6	0,8	1,1	n.v.t.
bibliotheek		100 m2 bvo	0,45	0,75	1,15	1,35	
bioscoop		100 m2 bvo	3,2	8,0	11,1	13,7	
filmtheater/filmhuis		100 m2 bvo	2,6	5,3	7,9	9,9	
theater/schouwburg		100 m2 bvo	7,4	8,0	9,8	12,0	
musicaltheater		100 m2 bvo	2,9	3,4	4,0	5,1	
casino		100 m2 bvo	5,7	6,1	6,5	8,0	
jachthaven		ligplaats	0,6	0,6	0,6	0,6	
sportthal		100 m2 bvo	1,55	2,15	2,85	3,45	
sportzaal		100 m2 bvo	1,15	1,95	2,85	3,55	
sportveld (buiten)		ha. netto terrein	20,0	20,0	20,0	20,0	
dansstudio		100 m2 bvo	1,6	3,9	5,5	7,4	
fitnessstudio/sportschool		100 m2 bvo	1,4	3,4	4,8	6,5	
fitnesscentrum		100 m2 bvo	1,7	4,5	6,3	7,4	
squashhal		100 m2 bvo	1,6	2,4	2,7	3,2	
tennisshal		100 m2 bvo	0,3	0,4	0,5	0,5	
golf oefencentrum		centrum	n.v.t.	n.v.t.	51,1	56,2	
golfbaan (18 holes)		18 holes, 60 ha	n.v.t.	n.v.t.	96,0	118,3	
bowlingcentrum		bowlingbaan	1,6	2,3	2,8	2,8	
biljart-/snookercentrum		tafel	0,85	1,15	1,35	1,75	
wellnesscentrum		100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	9,3	10,3	
sauna, hammam		100 m2 bvo	2,5	4,6	6,7	7,3	
zwembad overdekt		100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,7	11,5	13,3	
zwembad openlucht		100 m² opp. bassin	n.v.t.	10,1	12,9	15,8	
zwemparadijs		100 m2 bvo	n.v.t.	n.v.t.	12,5	n.v.t.	
dierenpark		ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0	
attractie- en pretpark		ha. netto terrein	8,0	8,0	8,0	8,0	
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner		100 m2 bvo	3,1	4,1	4,7	5,1	
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot		100 m2 bvo	4,1	4,6	5,6	6,1	
indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot		100 m2 bvo	5,1	5,9	6,9	7,1	
manege (paardenhouderij)	box	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4		
volkstuint	per 10 tuinen	n.v.t.	1,25	1,35	1,45		
plantentuin (botanische tuin)	per gemiddelde tuin	n.v.t.	27,5	30,5	n.v.t.		
HORECA EN (VERBLIJFS) RECREATIE	camping (kampeerterrein)	standplaats	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	
	bungalowpark	bungalow	n.v.t.	n.v.t.	1,7	2,1	
	1* hotel	10 kamers	0,4	0,8	2,5	4,5	
	2* hotel	10 kamers	1,45	2,35	4,25	6,25	
	3* hotel	10 kamers	2,2	3,4	5,2	6,8	
	4* hotel	10 kamers	3,5	5,3	7,5	9,0	
	5* hotel	10 kamers	5,5	8,3	11,0	12,6	
	café/bar/cafetaria	100 m2 bvo	6,0	6,0	7,0	n.v.t.	
	restaurant	100 m2 bvo	11,0	11,0	15,0	n.v.t.	
	discotheek	100 m2 bvo	7,0	13,9	20,9	20,8	
evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m2 bvo	5,5	6,5	8,5	n.v.t.		
GEZONDHEIDSZORG EN (SOCIALE) VOORZIENINGEN	ziekenhuis	100 m2 bvo	1,5	1,7	1,9	2,0	
	verpleeg- verzorgingstehuis	wooneenheid	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	
	apotheek	apotheek	2,35	2,85	3,35	n.v.t.	
	huisartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	2,25	2,75	3,25	3,25	
	fysiotherapiepraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,35	1,65	1,95	1,95	
	consultatiebureau	behandelkamer	1,45	1,75	2,05	2,15	
	consultatiebureau voor ouderen	behandelkamer	1,3	1,6	2,0	2,2	
	tandartsenpraktijk (-centrum)	behandelkamer	1,65	2,15	2,55	2,65	
	gezondheidscentrum	behandelkamer	1,65	2,05	2,45	2,45	
	crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	30,1	30,1	
begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	n.v.t.	n.v.t.	31,6	31,6		
religiegebouw	zitplaats	0,15	0,15	0,15	n.v.t.		
ONDERWIJS	hogeschool	100 studenten	9,4	10,1	10,9	10,9	
	ROC	100 leerlingen	4,8	5,4	5,9	5,9	
	middelbare school	100 leerlingen	3,7	4,6	4,9	4,9	
	avondonderwijs	10 studenten	4,6	5,7	6,8	10,5	
	basisonderwijs (*)	leslokaal	1,0	1,0	1,0		exclusief Kiss & Ride
	creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf (*)	100 m2 bvo	1	1,2	1,4	1,5	exclusief Kiss & Ride