

Bestemmingsplan "Brandvoort II"

Voorschriften

Inhoud totale bestemmingsplan:

Toelichting

Bijlagen

(zijn separaat bijgevoegd)

- Wonen in de nabijheid van geurbronnen van agr. bedrijven
- Akoestisch onderzoek Rail en Wegverkeerslawaaï
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Natuurwaarden Flora en Fauna
- Het voorkomen van Amfibieën en Vleermuizen
- Natuurcompensatie
- Inventarisatie, beschrijving en cultuurhistorische waardebepaling van de boerderijen in geb. Brandevoort II
- SMB/MER Brandevoort II

Voorschriften (incl plankaart 060090)

Procedure:

1e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 19 juni 2006
Vastgesteld door de Raad	d.d. 7 november 2006 Bijlage no. 150
2e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 20 november 2006
Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	d.d. 12 juni 2007 no.1242942/1304167
3e Wettelijke terinzagelegging	d.d. 29 juni 2007
Opnieuw beslist door Gedeputeerde Staten	d.d. 26 januari 2010 no. 1242942/1634888
3 ^e wettelijke terinzagelegging	d.d. 18 februari 2010
In Werking vanaf	d.d.

Gemeente Helmond
Stedelijke ontwikkeling & Beheer
Ruimtelijke Ordening & Verkeer
T.v/d.B / P.Z. / 21-50 k / februari 2010

Voorschriften, behorende bij het
bestemmingsplan "Brandevoort II" van de
gemeente Helmond

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Helmond

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Inhoudsopgave

Pag.

Paragraaf I		<u>Algemene bepalingen</u>	
	Artikel 1	Begripsbepalingen	3
	Artikel 2	Wijze van meten	9
	Artikel 3	Dubbeltelbepaling	10
Paragraaf II		<u>Bestemmingsvoorschriften</u>	
	Artikel 4	Centrumgebied	11
	Artikel 5	Woongebied I	16
	Artikel 6	Woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO)	22
	Artikel 7	Woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO)	28
	Artikel 8	Woondoeleinden	34
	Artikel 9	Bedrijfsdoeleinden (uit te werken ex artikel 11 WRO)	35
	Artikel 10	Natuur	38
	Artikel 11	Groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding	40
	Artikel 12	Verkeersdoeleinden	41
	Artikel 13	Spoorzone	42
	Artikel 14	Bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming)	44
	Artikel 15	Ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming)	45
Paragraaf III		<u>Gebruiksbe­palin­gen en aanlegvergunningen</u>	
	Artikel 16	Gebruik van gronden en bouwwerken	46
	Artikel 17	Aanlegvergunningen	47
Paragraaf IV		<u>Bijzondere bepalingen</u>	
	Artikel 18	Wijzigingsbevoegdheid en procedure wijzigingsbevoegd (art. 11 W.R.O.)	50
	Artikel 19	Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.	52
	Artikel 20	Overgangsbepalingen	53
Paragraaf V		<u>Slotbepalingen</u>	
	Artikel 21	Strafbepaling	55
	Artikel 22	Titel van het plan	55
Bijlagen:	Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
	Bijlage 2	Lijst van inrichting als bedoeld in art. 41 Wgh.	

PARAGRAAF I

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. Het plan
Het bestemmingsplan "Brandevoort II" van de gemeente Helmond zoals vervat in deze voorschriften en kaart nr. 069102-B-01(060090).
- b. De plankaart
De kaart, die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt.
- c. Aanbouw
Een gebouw dat met het hoofdgebouw verbonden is en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.
- d. Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. Bebouwingspercentage
De in procenten uitgedrukte verhouding tussen de oppervlakte van de bebouwing en het grondoppervlak binnen een bebouwingsvlak c.q. bestemmingsvlak.
- f. Bebouwingsvlak
Een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan.
- g. Bedrijfsvloeroppervlak
Het gezamenlijk brutovloeroppervlak van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, voor zover geen deel uitmakend van een bedrijfs- of dienstwoning.

- h. Bedrijfs- c.q. dienstwoning
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient ter huisvesting voor een persoon (en diens gezin) wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.
- i. Bestemmingsgrens
Een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, welke twee of meer bestemmingen scheidt.
- j. Bestemmingsvlak
Een op de kaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming.
- k. Bouwperceel
De aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een krachtens het plan bestaand of op te richten bouwwerk, of complex van bouwwerken.
- l. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
- m. Bijgebouw
Een vrijstaand gebouw, behorende bij een hoofdgebouw op het zelfde bouwperceel dat qua functie en afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox.
- n. Carport
Open, doch overdekte plaats voor het stallen van een personenauto, ten hoogste slechts aan één zijnde geheel of gedeeltelijk van een wand voorzien.
- o. Consumentgebonden dienstverlening
Aan detailhandel verwante bedrijfsfuncties voor de (zakelijke) dienstverlening ter plaatse aan particulieren, zoals kapsalons,

schoonheidssalons, wasserettes, videotheken, banken, reisbureaus, assurantie-, advocaten-, notaris- en makelaarskantoren, alsmede sportscholen en fitnesscentra.

p. Detailhandel

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

q. Ecologische waarden

De aan een gebied toegekende waarden op het gebied van flora, fauna en hun leefmilieu, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen in onderlinge samenhang.

r. Erker

Een ondergeschikte uitbouw aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw

s. Gebouw

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

t. Gebruiken

Gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.

u. Gestapelde woning

Een woning in een gebouw dat tenminste twee boven elkaar gelegen woningen bevat.

v. Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

w. Horecabedrijven

horeca I: een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse, alsmede een bedrijf dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verschaffen van logies. Daaronder wordt in ieder geval verstaan een restaurant, cafetaria, lunchroom, snackbar en een hotel.

horeca II: een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het bieden van spel, dans vermaak en ontmoeting in combinatie met het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse; hieronder wordt in ieder geval verstaan een discotheek, nachtclub, bioscoop, zalencentrum en een kegelbaan, doch uitgezonderd een spelautomatenhal.

x. Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wgh

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (voormalige A-inrichtingen).

y. Isofoon/Geluidscontour

Een op de plankaart aangeduide lijn welke punten met gelijke geluidsniveaus met elkaar verbindt. Als geluidscontour in de zin van deze voorschriften worden onderscheiden de 50 dB(A)-geluidscontouren ingevolge wegverkeerslawaaï en de 57 dB(A)-geluidscontouren ingevolge spoorweglawaaï.

z. Kantoor

Gebouw waarin het vloeroppervlak wordt gebruikt voor het verlenen van diensten, het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkelingen van genoemde handelingen.

aa. Landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarden op het gebied van natuur en cultuur, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de

onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

bb. Maatschappelijke doeleinden

Openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid en andere culturele of daarmee gelijk te stellen doeleinden.

cc. Onderkomens

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, arken, woonwagens, kampeerauto's, tentwagens en caravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

dd. Straatmeubilair

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen-of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, verkeerslichten, verkeersborden of wegbewijzing; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

ee. Seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een seksclub, bordeel, privé-huis en/of erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

ff. Vorgevelrooilijn

de lijn die wordt gevormd door de voorgevel van een woning en het verlengde daarvan en die, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze voorschriften zijn of

kunnen worden toegestaan, door de bebouwing niet mag worden overschreden.

gg. Vrij beroep

Een beroep, uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

hh. Woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

ii. Beroepsuitoefening aan huis

een dienstverlenend beroep dat wordt uitgeoefend in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, mits deze uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest.

jj. Groenvoorzieningen

Voorzieningen in de vorm van de aanplant van struiken en heesters, plantsoenen, parken, etcetera.

kk. VLITSfietspad (*Vernieuwend Licht Individueel Transport Systeem*)

Een non-stop fietspad, dat door de inrichting en opzet een snelle fietsverbinding mogelijk maakt.

ll. Zorgwoning

Een levensloopbestendige woning met de mogelijkheid van 24-uurs nabije zorg en bescherming, inclusief toezicht.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. Breedte van een gebouw
Tussen de buitenwerkse hoofdzijgevelvlakken en/of de harten der gemeenschappelijke scheidsmuren.
- b. Oppervlakte van een gebouw
Tussen de buitenwerks gevelvlakken en/of de harten der gemeenschappelijke scheidsmuren van de begane grondvloer.
- c. Goothoogte van een gebouw
Van bovenkant goot, boeiboord of druiplijn tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- d. Nokhoogte of kaphoogte van een gebouw
Het hoogste punt van een dakconstructie, behoudens toegelaten afwijkingen.
- e. Hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
Van het hoogste punt tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- f. Inhoud van een gebouw
Tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten der gemeenschappelijke scheidingsmuren, buitenwerkse dakvlakken en bovenkant van het begane grondvloeroppervlak.

Artikel 3**Dubbeltelbepaling**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 4

Centrumgebied

De Veste

1. a. Gronden, aangewezen voor centrumgebied zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden in de vorm van aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen, inclusief zorgwoningen, met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - verkeersdoeleinden in de vorm van pleinen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - verkeersontsluitingspunten binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding “ontsluitingspunt” op de plankaart ;
 - openbare nutsdoeleinden;
 - waterpartijen, singels en watergangen;
 - maatschappelijke doeleinden in de vorm van bebouwing en voorzieningen ten dienste van openbare, sociale, culturele, religieuze, medische, recreatieve en onderwijsdoeleinden, met dien verstande dat wanneer er sprake is van een combinatie van woningen met maatschappelijke doeleinden, de maatschappelijke doeleinden uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag en de eerste verdieping van een gebouw, alsmede met dien verstand dat binnen 200m van het spoorfuncties te dienste van verminderd zelfredzame groepen zoals kinderdagverblijven en zorginstellingen niet zijn toegestaan;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - onderdoorgangen en overbouwingen;

- bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 voorzover deze bestemming met de bestemming centrumgebied samenvalt.

2. Nadere bepalingen

Woningbouw

- binnen de bestemming centrumgebied moeten tenminste 450
woningen en mogen ten hoogste 550
woningen worden gerealiseerd.
- van het totaal aantal woningen binnen de bestemming
mogen ten hoogste 75
woningen als gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Maatschappelijke doeleinden

- binnen de bestemming centrumgebied mag een bruto
vloeroppervlak van ten hoogste 2000 m²
aan deze voorzieningen worden gerealiseerd.

Groen- en speelvoorzieningen

- binnen de bestemming centrumgebied dient een
oppervlakte van 15 m²
per woning aan groen- en speelvoorzieningen te worden
gereserveerd.

Parkeren en verkeersdoeleinden

- er dient rekening gehouden te worden met de volgende
parkeernormen:
- voor woningen geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,8
parkeerplaats per woning;
- per 100 m²
praktijkruimte geldt een parkeernorm van 2
- de rijbaanbreedte van wegen dient tenminste 3,5 m
en mag ten hoogste 8 m
bedragen;
- indien verkeersdoeleinden worden gerealiseerd is voor het
overige het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige
toepassing;

Geluidhinder

De op de plankaart aangegeven 57 dB(A) contour ingevolge spoorweglawaaï, mag niet door woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden overschreden.

3. Bebouwingsregels

a. Woningen

1. de goothoogte van ééngezinshuizen mag ten hoogste 12 m bedragen;
2. de goothoogte van woningen in combinatie met maatschappelijke doeleinden dan wel van gestapelde woningen mag ten hoogste 14 m bedragen;
3. de afstand van woningen tot aan een verkeersfunctie bedraagt ten hoogste 5 m
4. de afstand van woningen tot de achterste perceelsgrens bedraagt tenminste 5 m
5. een bouwperceel behorende bij een eengezinswoning wordt bebouwd tot ten hoogste 60% met dien verstande dat wanneer het een hoekwoning betreft, het bouwperceel volledig bebouwd mag worden.

b. Bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen bij ééngezinswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

1. bijgebouwen en aanbouwen mogen niet voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aanbouwen per woning bedraagt ten hoogste 60 m² met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 60% en met dien verstande dat wanneer het een hoekwoning betreft, het bouwperceel volledig bebouwd mag worden.
3. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
4. de goot- respectievelijk nokhoogte van bijgebouwen en aanbouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m respectievelijk 6 m

5. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m
 met dien verstande dat de hoogte van erf- en terrein-afscheidingsen die voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m
6. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen carports, bedraagt ten hoogste 2,7 m
- d. ter plaatse van een onderdoorgang c.q. overbouw is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping of zoveel hoger als vanuit architectonisch of verkeerstechnisch oogpunt noodzakelijk is.
- e. Openbare nutsdoeleinden
 1. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 2. de nokhoogte van een gebouw dan wel de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.
- f. Maatschappelijke doeleinden
 1. de goothoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag ten hoogste 12 m bedragen, onverminderd het bepaalde in lid 3, sub a, onder 2;
 2. de gronden mogen geheel worden bebouwd;

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 3.a.2 voor gestapelde woningen tot een hoogte van 18 m
 - b. van het bepaalde in lid 3.a.5 voor een hoger bebouwingspercentage, mits minimaal 25 m² per achtertuin onbebouwd blijft;
 - c. van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat:

1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60% in acht genomen wordt;
2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is en er aan de geldende parkeernorm wordt voldaan;
- d. van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen en/of aanbouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat :
 - een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60% in acht genomen wordt;
- e. van het bepaalde onder 3.b.1. en 3.b.4. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
 1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan 2 m
 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree wordt aangebouwd dan wel voor wat betreft de erker het plafond van de eerste verdieping van de woning waar de erker wordt aangebouwd;

5. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 3 en 4 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het Masterplan Brandevoort fase II;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 5
Stepekolk

Woongebied I (uit te werken ex artikel 11 WRO)

1. Gronden, aangewezen voor woongebied I zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden in de vorm van vrijstaande-, dubbele-, en meer dan twee aaneengebouwde en gestapelde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - bestaande woningen, ter plaatse van de aanduiding “bestaande woning” op de plankaart, met dien verstande dat per aanduiding slechts één woning is toegestaan;
 - groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - verkeersdoeleinden in de vorm van lanen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - verkeersontsluitingspunten binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding “ontsluitingspunt” op de plankaart ;
 - openbare nutsdoeleinden;
 - waterpartijen, singels en watergangen;
 - maatschappelijke doeleinden in de vorm van bebouwingen en voorzieningen ten dienste van openbare, sociale, culturele, medische en onderwijsdoeleinden;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - onderdoorgangen en overbouwingen.

2. Bebouwing overeenkomstig een uitgewerkt plan.

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking, zoals dat ontwerp ter inzage is gelegd en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking

hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend.

Regels volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming woongebied I (uit te werken ex artikel 11 WRO) moeten uitwerken

3. Burgemeester en wethouders moeten het tot woongebied I (uit te werken ex artikel 11 WRO) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

Archeologie

Uitwerking kan pas plaatsvinden nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In de toelichting van de planuitwerking wordt hiervan verslag gedaan.

Woningbouw

- | | | |
|----|---|-----|
| a. | binnen de bestemming moeten tenminste | 200 |
| | woningen en mogen ten hoogste | 275 |
| | woningen worden gerealiseerd met dien verstande dat binnen het gebied met de aanduiding “woongebied lage dichtheid” op de plankaart ten hoogste | 8 |
| | woningen zijn toegestaan; | |
| b. | van het totaal aantal woningen als bedoeld onder a. mogen ten hoogste | 25 |
| | woningen als gestapelde woningen worden gerealiseerd. | |

Groen- en speelvoorzieningen

- | | | |
|---|--|---------------------|
| - | binnen de bestemming woongebied I dient een oppervlakte van | 22,5 m ² |
| | per woning aan groen- en speelvoorzieningen te worden gereserveerd, waarbij gestreefd wordt naar inpassing van de waardevolle bestaande groenelementen, zoals deze zijn weergegeven op het bij dit artikel behorende figuur 1: <i>bestaande groenelementen</i> . | |

Parkeren en verkeersdoeleinden

- | | | |
|---|---|--------------------|
| - | voor woningen met een inhoud van minder dan | 350 m ³ |
| | geldt een parkeernorm van | 1,6 |
| | parkeerplaats per woning; | |

- voor woningen met een inhoud van meer dan of gelijk aan 350 m³
en van minder dan 600 m³
geldt een parkeernorm van 1,8
parkeerplaats per woning;
- voor woningen met een inhoud groter dan of gelijk aan 600 m³
geldt een parkeernorm van 2
parkeerplaatsen per woning;
- de rijbaanbreedte van wegen dient tenminste 3,5 m
en mag ten hoogste 8 m
bedragen;
- indien verkeersdoeleinden worden gerealiseerd is voor het
overige het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige
toepassing;

Geluidhinder

Het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, als bedoeld in artikel 4 lid 2 onder a. en b. van het Besluit grenswaarden zoals dit luidde ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan binnen zones langs wegen waarvan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), als aangegeven op de plankaart, wordt overschreden is niet toegestaan behoudens verleende ontheffingen.

3. Bebouwingsregels

a. Woningen

1. de goothoogte van eengezinshuizen mag ten hoogste 6 m
bedragen;
2. de goothoogte van gestapelde woningen mag ten
hoogste bedragen 14 m
3. de afstand van woningen tot een watergang bedraagt
tenminste 5 m
4. de afstand van woningen tot de achterste perceelsgrens
bedraagt tenminste 5 m
5. de afstand van de niet aangebouwde zijde van een
volledig vrijstaande woning tot de zijdelingse
perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m

6. een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd: bij een bouwperceel groter of gelijk aan 300 m²
tot ten hoogste 40%
en bij een bouwperceel tot 300 m²
tot ten hoogste 50%
- b. Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde
 1. bijgebouwen en aanbouwen mogen niet voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
indien bijgebouwen en aanbouwen naast of aan woningen worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen bijgebouwen, aanbouwen en de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan tenminste 4 m
 2. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aanbouwen per woning bedraagt ten hoogste 60 m²
met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 3.a.6. aangegeven percentage;
 3. per woning mogen ten hoogste 2
vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
 4. de goothoogte respectievelijk nokhoogte van bijgebouwen en aanbouwen bedraagt ten hoogste 3 m
respectievelijk 6 m
 5. de afstand van bijgebouwen en aanbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens of een watergang bedraagt tenminste 3 m
respectievelijk 5 m
 6. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m
met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor een voorgevel of het verlengde daarvan worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m
 7. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen carports bedraagt ten hoogste 2,7 m
- c. ter plaatse van een onderdoorgang c.q. overbouw is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot de

onderkant van de vloer van de eerste verdieping of zoveel hoger als vanuit architectonisch of verkeerstechnisch oogpunt noodzakelijk is.

- d. Openbare nutsdoeleinden
 - 1. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste bedragen 50 m²
 - 2. de nokhoogte van een gebouw dan wel de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen. 5 m
- e. Maatschappelijke doeleinden
 - de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste bedragen 7 m

Vrijstellingsbevoegdheid

- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde onder 3.a.1., en 3.e. voor een goothoogte van maximaal 9 m
 - b. van het bepaalde onder 3.a.2. voor een goothoogte van maximaal 18 m
 - c. van het bepaalde onder 3.b.1. voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in een voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt;
 - d. van het bepaalde in lid 3.b.5 tot een afstand van 0 m
 - e. van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat:
 - 1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 40% in acht genomen wordt;
 - 2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is en er aan de geldende parkeernorm wordt voldaan;
 - f. van het bepaalde onder 3.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 40% in acht genomen wordt;

- g. van het bepaalde onder 3.b.1. en 3.b.4. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan 2 m
 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree wordt aangebouwd dan wel voor wat betreft de erker het plafond van de eerste verdieping van de woning waar de erker wordt aangebouwd;
- h. van het bepaalde onder 3.a.3., 3.a.4. en 3.a.5. voor het bouwen op een kortere afstand mits voldaan wordt aan het bepaalde als bedoeld in lid 2 onder de kop: geluidhinder;

Nadere eisen

5. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 3 en 4 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het Masterplan Brandevoort fase II en de gemeentelijke welstandsnota;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 6

**Kranenbroek
Liverdonk
Hazenwinkel****Woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO)**

1. Gronden, aangewezen voor woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO) zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden in de vorm van vrijstaande-, dubbele-, en meer dan twee aangebouwde en gestapelde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - bestaande woningen, ter plaatse van de aanduiding “bestaande woning” op de plankaart, met dien verstande dat per aanduiding slechts één woning is toegestaan;
 - groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - verkeersdoeleinden in de vorm van lanen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - verkeersontsluitingspunten binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding “ontsluitingspunt” op de plankaart ;
 - een VLITSfietspad ter plaatse van de aanduiding “VLITS fietspad” op de plankaart;
 - openbare nutsdoeleinden;
 - waterpartijen, singels en watergangen;
 - maatschappelijke doeleinden in de vorm van bebouwingen en voorzieningen ten dienste van openbare, sociale, culturele, medische en onderwijsdoeleinden, met dien verstande dat binnen 200 m van het spoorfuncties ten dienste van verminderd zelfredzame groepen zoals kinderdagverblijven en zorginstellingen niet zijn toegestaan;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - onderdoorgangen en overbouwingen.
 - bestaande groenelementen, met dien verstande dat gestreefd wordt naar gehele of gedeeltelijke inpassing binnen de nieuwe verkaveling.

2. Bebouwing overeenkomstig een uitgewerkt plan

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking, zoals dat ontwerp ter inzage is gelegd en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO) moeten uitwerken

3. Burgemeester en wethouders moeten het tot woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

Archeologie

Uitwerking kan pas plaatsvinden nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. In de toelichting van de planuitwerking wordt hiervan verslag gedaan.

Woningbouw

- | | | |
|----|---|------|
| a. | binnen de bestemming moeten tenminste | 1000 |
| | woningen en mogen ten hoogste | 1350 |
| | woningen worden gerealiseerd met dien verstande dat binnen het gebied met de aanduiding “woongebied lage dichtheid” op de plankaart ten hoogste | 8 |
| | woningen zijn toegestaan; | |
| b. | van het totaal aantal woningen als bedoeld onder a. mogen ten hoogste | 115 |

woningen als gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Groen- en speelvoorzieningen

- binnen de bestemming woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO) dient een oppervlakte van 22,5 m² per woning aan groen- en speelvoorzieningen te worden gereserveerd. Waarbij gestreefd wordt naar inpassing van waardevolle bestaande groenelementen. (koppeling met blz. 29 Masterplan Brannmdevoort)

Parkeren

- voor woningen met een inhoud van minder dan 350 m³
geldt een parkeernorm van 1,6
parkeerplaats per woning;
- voor woningen met een inhoud van meer dan of gelijk aan 350 m³
en van minder dan 600 m³
geldt een parkeernorm van 1,8
parkeerplaats per woning;
- voor woningen met een inhoud groter dan of gelijk aan 600 m³
geldt een parkeernorm van 2
parkeerplaatsen per woning;

Geluidhinder

Wegverkeerslawaaai

Het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, als bedoeld in artikel 4 lid 2 onder a. en b. van het Besluit grenswaarden zoals dit luidde ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan binnen zones langs wegen waarvan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), als aangegeven op de plankaart, wordt overschreden is niet toegestaan behoudens verleende ontheffingen.

Spoorweglawaaai

De op de plankaart aangegeven 57 dB(A) contour ingevolge spoorweglawaaai, mag niet door woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden overschreden.

4. Bebouwingsregels

a. Woningen:

1. de goothoogte van eengezinshuizen mag ten hoogste 6 m bedragen;
2. de goothoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 14 m bedragen;
3. een bouwperceel behorende bij een woning wordt bebouwd: bij een bouwperceel groter of gelijk aan 300 m² tot ten hoogste 40% en bij een bouwperceel tot 300 m² tot ten hoogste 50%

b. Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde:

1. bijgebouwen en aanbouwen mogen niet voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
indien bijgebouwen en aanbouwen naast of aan woningen worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen bijgebouwen, aanbouwen en een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan tenminste 4 m
2. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aanbouwen per woning bedraagt ten hoogste 60 m² met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste het in lid 4.a.3. aangegeven percentage;
3. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
4. de goot- respectievelijk nokhoogte van bijgebouwen en aanbouwen bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 6 m
5. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m

- | | | |
|----|--|-------------------|
| 6. | de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen carports bedraagt ten hoogste | 2,7 m |
| c. | Openbare nutsdoeleinden | |
| 1. | de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste bedragen | 50 m ² |
| 2. | de nokhoogte van een gebouw dan wel de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste bedragen. | 5 m |
| d. | Maatschappelijke doeleinden | |
| | de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste bedragen. | 7 m |
| e. | binnen het gebied dat binnen de invloedssfeer van de geurhindercontour ligt en op de plankaart is aangegeven met de aanduiding "geurhindercontour" geldt een bouwverbod en is het derhalve niet toegestaan woningen en/of andere geurgevoelige objecten te realiseren. | |

Vrijstellingsbevoegdheid

- | | | |
|----|---|--------------------|
| 5. | Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen: | |
| a. | van het bepaalde onder 4.a.1., en 4.d. voor een goothoogte van maximaal | 9 m |
| b. | van het bepaalde onder 4.a.2. voor een goothoogte van maximaal | 18 m |
| c. | van het bepaalde onder 4.b.1. voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in de voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt; | |
| d. | van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste met dien verstande dat: | 100 m ² |
| 1. | een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste in acht genomen wordt; | 40% |
| 2. | er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is en er aan de geldende parkeernorm wordt voldaan; | |

- e. van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen en/of aanbouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 40% in acht genomen wordt;
- f. van het bepaalde onder 4.b.1. en 4.b.4. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
 - 1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan 2 m
 - 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree wordt aangebouwd dan wel voor wat betreft de erker het plafond van de eerste verdieping van de woning waar de erker wordt aangebouwd;

Nadere eisen

- 6. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 3, 4 en 5 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
 - het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het Masterplan Brandevoort fase II;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 7
De Marke

Woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO)

1. a. Gronden, aangewezen voor Woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO) zijn bestemd voor:
 - woondoeleinden in de vorm van aaneengebouwde, vrijstaande, geschakelde woningen en gestapelde woningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - bestaande woningen, ter plaatse van de aanduiding "bestaande woning" op de plankaart, met dien verstande dat per aanduiding slechts één woning is toegestaan;
 - groendoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - verkeersdoeleinden in de vorm van lanen, pleinen, woonstraten, verkeersdoeleinden/woonomgeving, ontsluitingspaden, voet- en fietspaden en al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen één en ander met bijbehorend straatmeubilair;
 - verkeersontsluitingspunten binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding "ontsluitingspunt" op de plankaart ;
 - een onderdoorgang ten behoeve van het langzaam verkeer binnen een afstand van 30 m ter weerszijden van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
 - een onderdoorgang ten behoeve van het langzaam verkeer binnen een afstand van 30 m ter weerszijden van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
 - openbare nutsdoeleinden;
 - waterpartijen, singels en watergangen;
 - maatschappelijke doeleinden in de vorm van bebouwing en voorzieningen ten dienste van openbare, sociale, culturele, religieuze, medische, recreatieve en onderwijsdoeleinden, met dien verstande dat binnen 200 m van het spoorfuncties ten dienste van verminderd

zelfredzame groepen zoals kinderdagverblijven en zorginstellingen niet zijn toegestaan;

- kleinschalige kantoren en praktijkruimtes, uitsluitend als onderdeel van een woongebouw en slechts toegestaan op de begane grond, tot een maximaal gezamenlijk oppervlakte van ten hoogste 200 m²
- consument gebonden dienstverlening in de vorm van ten hoogste 4 vestigingen, uitsluitend als onderdeel van een woongebouw en slechts toegestaan op de begane grond, met een maximaal gezamenlijk oppervlakte van 800 m²
- horeca I in de vorm van ten hoogste 2 vestigingen, uitsluitend als onderdeel van een woongebouw en slechts toegestaan op de begane grond, en met een maximaal oppervlakte per vestiging van 150 m²
- geluidwerende voorzieningen;
- overbouwingen;

2. Bebouwing overeenkomstig een uitgewerkt plan

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking, zoals dat ontwerp ter inzage is gelegd en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming Woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO) moeten uitwerken

3. Burgemeester en wethouders moeten het tot Woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

Woningbouw

- binnen de bestemming moeten tenminste 1000
woningen en mogen ten hoogste 1200
woningen worden gerealiseerd met dien verstande dat
binnen het gebied met de aanduiding “woongebied lage
dichtheid” op de plankaart ten hoogste 20
woningen mogen worden gerealiseerd.
- van het totaal aantal woningen binnen de bestemming
mogen ten hoogste 110
woningen als gestapelde woningen worden gerealiseerd.

Groen- en speelvoorzieningen

- binnen de bestemming woongebied III (uit te werken ex
artikel 11 WRO) dient een oppervlakte van 15 m2
per woning aan groen- en speelvoorzieningen te worden
gereserveerd.

Consument gebonden dienstverlening, kantoren en praktijkruimten, horeca

- op de plankaart worden zones aangegeven waarbinnen
deze functies zijn toegestaan. Deze zones beslaan in elk
geval de omgeving van het station, en zijn tevens mogelijk
langs de hoofdradialen die naar het station leiden.

Parkeren

- voor woningen geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,8
parkeerplaats per woning;
- per 100 m2
bedrijfsvloeroppervlakte geldt een parkeernorm van 2
parkeerplaatsen.

Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige

bestemmingen, als bedoeld in artikel 4 lid 2 onder a. en b. van het Besluit grenswaarden zoals dit luidde ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan binnen zones langs wegen waarvan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), als aangegeven op de plankaart, wordt overschreden is niet toegestaan behoudens verleende ontheffingen.

Spoorweglawaaai

De op de plankaart aangegeven 57 dB(A) contour ingevolge spoorweglawaaai, mag niet door woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden overschreden.

4. Bebouwingsregels

a. Woningen

1. de goothoogte van:
 - eengezinshuizen mag ten hoogste bedragen 12 m
 - gestapelde woningen mag ten hoogste bedragen 14 m
2. de goothoogte van woningen in combinatie met maatschappelijke doeleinden mag ten hoogste 14 m bedragen;
3. de afstand van woningen tot aan een verkeersfunctie bedraagt ten hoogste 5 m
mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 3 geluidhinder/ wegverkeerslawaaai danwel de daar aangegeven ontheffing is verkregen;
4. een bouwperceel behorende bij een eengezinswoning wordt bebouwd tot ten hoogste 60%
met dien verstande dat wanneer het een hoekwoning betreft, het bouwperceel volledig bebouwd mag worden

b. Bijgebouwen, aanbouwen, uitbreidingen bij ééngezinswoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

1. bijgebouwen en aanbouwen mogen niet voor een voorgevel van een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en aanbouwen per woning bedraagt ten hoogste 60 m²
met dien verstande dat het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 60%

- en met dien verstande dat wanneer het een hoekwoning binnen een gesloten bouwblok betreft, het bouwperceel volledig bebouwd mag worden
3. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
 4. de goot- respectievelijk nokhoogte van bijgebouwen en aanbouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m respectievelijk 6 m
 5. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m met dien verstande dat de hoogte van erf- en terrein-afscheidings die voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden geplaatst niet meer mag bedragen dan 1 m
 6. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen carports, bedraagt ten hoogste 2,7 m
- c. Openbare nutsdoeleinden
1. de oppervlakte per gebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
 2. de nokhoogte van een gebouw dan wel de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5 m bedragen.
- d. Maatschappelijke doeleinden
- de goothoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden mag ten hoogste 12 m bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde onder 4.a.1. en 4.a.2. voor gestapelde woningen tot een hoogte van 18 m
 - b. van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat:
 1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60%

- in acht genomen wordt;
2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is en er aan de geldende parkeernorm wordt voldaan;
- c. van het bepaalde onder 4.b.2. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60% in acht genomen wordt;
- d. van het bepaalde onder 4.b.1. en 4.b.4. ten behoeve van de bouw van een entree alsmede erkers, mits:
1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan 2 m
 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree wordt aangebouwd dan wel het plafond van de eerste verdieping van de woning waar de erker wordt aangebouwd;
6. Nadere eisen
- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 3, 4 en 5 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:
- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het Masterplan Brandevoort fase II;
 - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 8**Woondoeleinden**

1. Gronden, aangewezen voor woondoeleinden, zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van één vrijstaande woning, met de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en ontsluitingspaden, alsmede voor een bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 voor zover deze bestemming met de bestemming woondoeleinden samenvalt.

Bebouwingsregels

2. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd één woning, met de daarbij behorende bijgebouwen, waaronder mede begrepen aanbouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, carports, pergola's en perceelsafscheidingen, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, behoudens dat overschrijding van het bebouwingsvlak is toegestaan voor bijgebouwen en aanbouwen.
 - b. de goothoogte van een woning bedraagt ten hoogste 3,5 m
3. Voor bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de navolgende regels:
 - c. bijgebouwen en aanbouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van bijgebouwen en aanbouwen tot een perceelsgrens tenminste 10 m bedraagt en tot een verkeersfunctie tenminste 15 m
 - d. indien een bijgebouw of een aanbouw naast of aan een woning worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen het bijgebouw of de aanbouw en de voorgevel, dan wel het verlengde daarvan tenminste 4 m
 - e. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en aanbouwen per woning bedraagt ten hoogste 150 m²
 - f. per woning mogen ten hoogste 4 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
 - g. de goot- respectievelijk nokhoogte van bijgebouwen en aanbouwen bedraagt ten hoogste 3 m

- | | | |
|----|---|-------|
| | respectievelijk | 6 m |
| h. | de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste | 2 m |
| | met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen die voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden geplaatst niet meer mag bedragen dan | 1 m |
| i. | de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen carports, bedraagt ten hoogste | 2,7 m |

Artikel 9

Bedrijfsdoeleinden (uit te werken ex artikel 11 WRO)

1. Gronden, aangewezen voor bedrijfsdoeleinden (uit te werken ex artikel 11 WRO), zijn bestemd voor:
 - een businesspark ten dienste van hoogwaardige productie bedrijven en bedrijvigheid op het gebied van onderzoek en ontwikkeling in ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, in elk geval uitgezonderd zelfstandige kantoorvestiging, detailhandel, groothandel, bouwnijverheid, transport en distributie, grootschalige leisure en woon/werk combinaties, met dien verstande dat het kantoorvloeroppervlak per bedrijf ten hoogste bedraagt 40% van het bedrijfsvloeroppervlakte, één en ander met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, met uitzondering van bedrijfswoningen.
 - openbare nutsdoeleinden;
 - ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen
 - ontsluitingspunten binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding "ontsluitingspunt" op de plankaart ;
2. De bedrijven als bedoeld in lid 1 zijn uitsluitend toelaatbaar mits zij:
 - vallen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer (of genoemd worden in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit

behorende bij de Wet milieubeheer) en vermeld staan in de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2 en 3;

- niet vermeld staan in bijlage 1, de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar het oordeel van burgemeester en wethouders naar hun aard gelijk te stellen zijn met de categorieën 1, 2 en 3;
- niet vallen onder de in bijlage 2 genoemde inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder.

3. Bebouwing overeenkomstig een uitgewerkt plan

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking, zoals dat ontwerp ter inzage is gelegd en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Regels, volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming Bedrijfsdoeleinden (uit te werken ex artikel 11 WRO) moeten uitwerken

4. Burgemeester en wethouders moeten het tot Bedrijfsdoeleinden (uit te werken ex artikel 11 WRO) bestemde gedeelte van het plan uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

Zonering

Op de plankaart dient een zodanige zonering op basis van de categorieën bedrijven aangebracht te worden dat woningen en andere gevoelige objecten binnen de bestemming Woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO) niet kunnen worden belemmerd door de op te richten bedrijfsbebouwing en de daaraan verbonden afstandseisen.

5. Bebouwingsregels

Op de tot bedrijfsdoeleinden (uit te werken ex artikel 11 WRO) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een op de plankaart als zodanig aangeduid bestemmingvlak met dien verstande dat de voorgevel van een gebouw uitsluitend in de naar de weg gekeerde erfgrens gebouwd mag worden;
- b. een bij een bedrijf behorend bouwperceel tot ten hoogste 80 % bebouwd mag worden
- c. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste mag bedragen 12 m
- d. de nokhoogte van bedrijfsgebouwen ten hoogste bedraagt de goothoogte van gebouwen plus 4 m
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen 15 m met dien verstande dat de hoogte van perceels- en erfafscheidingen ten hoogste mag bedragen 5 m
- f. per bedrijf dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn, om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien;

Vrijstellingsbevoegdheid

- 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 2 voor bedrijven welke vermeld staan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij deze voorschriften onder categorie 4, doch naar haar aard en invloed gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd onder de categorieën 1 t/m 3;
 - b. van het bepaalde in lid 5 sub c. voor een goothoogte van ten hoogste 15 m
- 7. Vrijstelling als bedoeld in lid 6 sub a. mag uitsluitend worden verleend mits één en ander vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen nadelige invloed heeft op de nabij gelegen woonbebouwing of toekomstige woonbebouwing.

Nadere eisen

- 8. a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te

stellen met betrekking tot de situering, de afmeting, dakbeëindiging, de detaillering, de kapvorm en de nokhoogte, van de in lid 4, 5 en 6 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met:

- het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals neergelegd in het Masterplan Brandevoort fase II;
- de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- b. Nadere eisen, als bedoeld onder a. kunnen tevens worden gesteld ten behoeve van het verkrijgen van een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied.

Artikel 10

Natuur

1. Gronden, aangewezen voor natuur, zijn bestemd voor:
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aldaar voorkomende en/of potentiële ecologische en landschappelijke waarden;
 - instandhouding van de geomorfologische, de bodemkundige en hydrologische kenmerken;
 - de ontwikkeling en versterking van de ecologische structuur;
 - extensief recreatief medegebruik in de vorm van fiets- en voetpaden.
 - waterhuishouding en waterberging in de vorm van waternetwerken, waterpartijen of hoofdwatgangen.

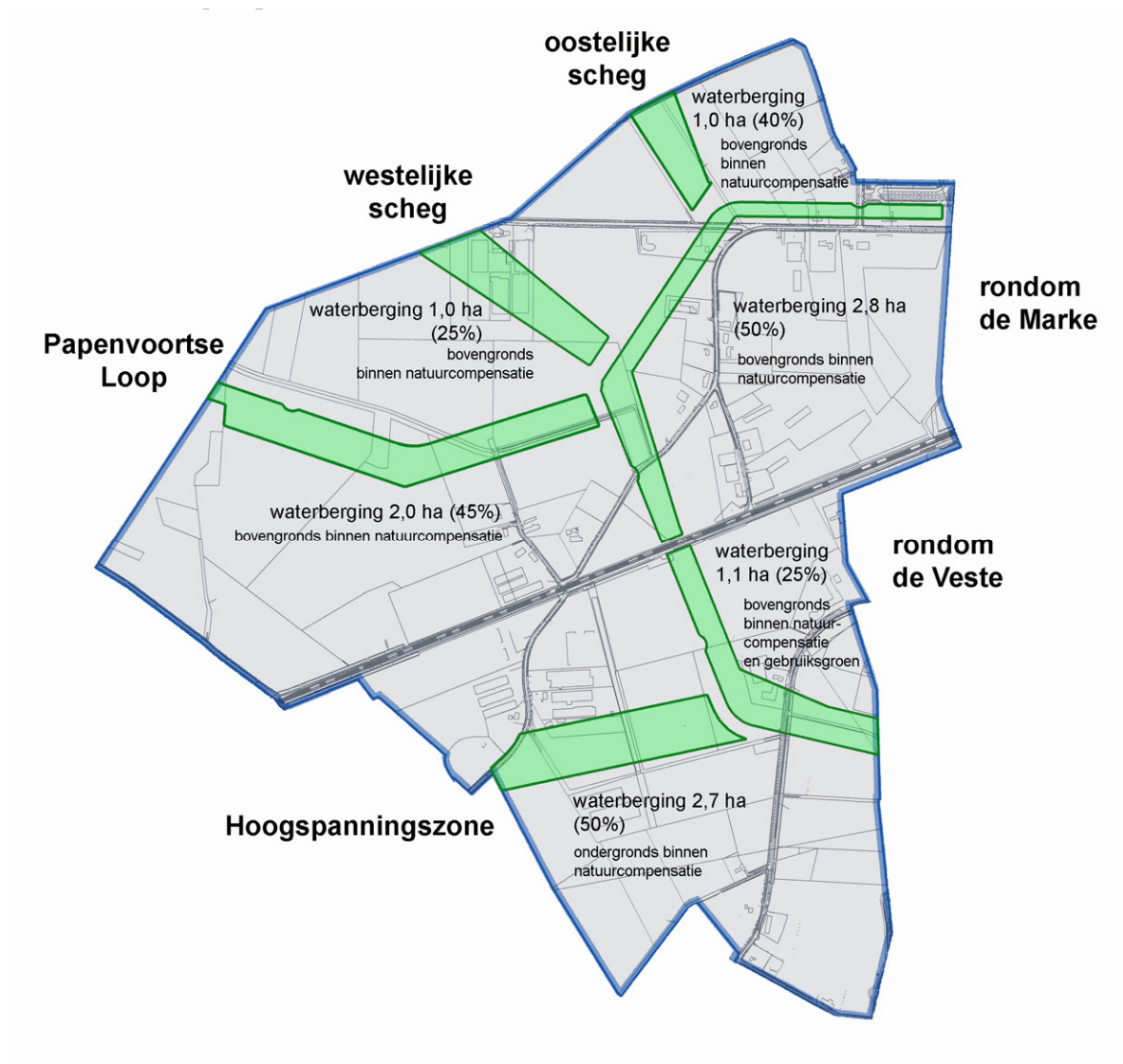
2. Beschrijving in hoofdlijnen

Het beleid van de gemeente is er mede op gericht om op de in lid 1 bedoelde gronden natuurontwikkeling te bewerkstelligen en de in het gebied aanwezige natuurwaarden te behouden.

Bebouwingsregels

3. Op de tot natuur bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

3 m



Figuur 1: Natuurcompensatie en waterberging

Artikel 11

Groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding (uit te werken ex artikel 11 WRO)

1. Gronden, aangewezen voor groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding zijn bestemd voor:
 - waterhuishouding en waterberging in de vorm van waterverbindingen, waterpartijen, vloeivelden en hoofdwatergangen, waarbij tenminste 10,6 ha van het bestemmingsvlak uit waterberging dient te bestaan, met dien verstande dat deze oppervlakte uitsluitend mag worden gerealiseerd binnen (delen van) het bestemmingsvlak op de wijze zoals aangeduid op figuur 1: natuurcompensatie en waterberging;
 - de ontwikkeling en versterking van de ecologische structuur;
 - natuurcompensatie met een minimale oppervlakte van 14,5 ha met dien verstande dat deze oppervlakte uitsluitend mag worden gerealiseerd binnen (delen van) het bestemmingsvlak op de wijze zoals aangeduid op figuur 2: natuurcompensatie en waterberging;
 - gebruiksgroen, waar onder begrepen openbaar groen, speel- en ligweiden, met een minimale oppervlakte van 9 ha
 - recreatief medegebruik in de vorm van fiets- en voetpaden;
 - recreatief medegebruik in de vorm van scoutingverenigingen;
 - fiets- en voetpaden;
 - een onderdoorgang ten behoeve van het langzaamverkeer binnen een afstand van 30 m ter weerszijden van de betreffende aanduiding op de plankaart;
 - verkeersontsluitingspunten binnen een afstand van 50 m ter weerszijden van de aanduiding "ontsluitingspunt" op de plankaart ;

Alsmede voor een bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming) en ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 en artikel 15 voorzover deze bestemmingen met de bestemming groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding samenvalt.

2. Bebouwingsregels

Op de tot groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt

3 m

3. Regels volgens welke burgemeester en wethouders de bestemming Groendoeleinden, Ecologische ontwikkeling en Waterhuishouding moeten uitwerken.

Burgemeester en wethouders moeten de bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. In het kader van de uitwerking worden logische begrenzingen gesteld tussen de verschillende toegelaten functies;
- b. er worden nadere voorwaarden gesteld inzake de combinatie van de functies natuur, waterberging en gebruiksgroen.

Artikel 12

Verkeersdoeleinden

1. Gronden, aangewezen voor verkeersdoeleinden, zijn als zodanig bestemd met:

- bijbehorende tunnels en viaducten
- bermen
- voetpaden en fietspaden
- parkeer- en groenvoorzieningen
- watergangen
- straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen
- overbouwingen

Alsmede voor bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming) en ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming) met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 en artikel 15 voor zover de bestemming verkeersdoeleinden met de bestemmingen bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming) en

ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming)
 samenvalt, alsmede voor een hoofdwatgang met
 faunapassages.

Bebouwingsregels

2. Op de tot verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de constructie en de verkeerstechnische uitrusting der wegen en paden, alsmedeabri's, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkoopspunten, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte der gebouwen ten hoogste bedraagt 3 m
 en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 10 m²
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt 15 m

Artikel 13

Spoorzone

1. Gronden, aangewezen voor spoorzone, zijn bestemd voor verkeers- en vervoersdoeleinden per rail, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen zoals:
 - spoorbanen met bovenleidingen en de daarbij behorende kunstwerken, zoals masten, bruggen, duikers;
 - verkeersdoeleinden;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - hoofdwatgangen met faunapassages;
 - groenvoorzieningen, voetpaden, fietspaden, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding noodzakelijke voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiing;
 - een spoorwegstation met bijbehorende voorzieningen, ten dienste van een voorstadhalte ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "station" voorkomt;
 - een onderdoorgang ten behoeve van het langzaam verkeer binnen een afstand van 30 m ter weerszijden van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
 - een VLITSfietspad ter plaatse van de aanduiding "VLITS fietspad" op de plankaart;

- parkeren.
- openbare nutsdoeleinden;
- een onderdoorgang ten behoeve van het
langzaamverkeer binnen een afstand van 30 m
ter weerszijden van de desbetreffende aanduiding op de
plankaart.

Bebouwingsregels

2. Op de tot spoorzone bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, alsmede ter plaatse van de aanduiding "Station" op de plankkaart stationsgebouwen met bijbehorende voorzieningen zoals trappartijen, een voetgangersbrug, stallingruimten, schakelstations, transformatorstations en relaishuisjes en overkappingen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de stationsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, uitgezonderd de overkappingen, ten hoogste 800 m² mag bedragen;
 - b. de maximale goothoogte van de stationsgebouwen niet meer dan 12 m mag bedragen;
 - c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 16 m
waarbij in afwijking van artikel 2 "wijze van meten" de hoogte dient te worden gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf (BS)

Artikel 14
stemming)

Bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbe-

1. Gronden, aangewezen voor bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming), zijn primair bestemd voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming) samenvallen, en zijn vervat in de artikelen:

Artikel 4 Centrumgebied

Artikel 8 Woondoeleinden

Artikel 11 Groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en
waterhuishouding

Artikel 12 Verkeersdoeleinden

Bebouwingsregels

2. Op de tot bovengrondse hoogspanningsleidingen (dubbelbestemming) bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van bovengrondse hoogspanningsleidingen, met dien verstande dat de hoogte van de hoogspanningsmasten ten hoogste

60 m

bedraagt.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor de oprichting van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde krachtens de in lid 1 opgesomde artikelen, met dien verstande dat:
 - a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf;
 - b. vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten, in afwijking van het advies van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

Artikel 15

Ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming)

1. Gronden, aangewezen voor ondergrondse gastransportleidingen (dubbelbestemming) zijn primair bestemd voor ondergrondse gastransportleidingen, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen, voor zover zij met de bestemming "ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming)" samenvallen en vervat zijn in de artikelen:
- artikel 11 groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en waterhuishouding
- artikel 12 verkeersdoeleinden

Bebouwingsregels

2. Op de tot ondergrondse gastransportleiding (dubbelbestemming) bestemde gronden, mogen, gehoord de leidingbeheerder, slechts worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, krachtens de in lid 1 opgesomde artikelen, mits de belangen van de ondergrondse gastransportleiding zich daartegen niet verzetten, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de ondergrondse gastransportleiding.

PARAGRAAF III

GEBRUIKSBEPALINGEN EN AANLEGVER
– GUNNINGEN

Artikel 16

Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken in het plangebied in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik, waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend, te gebruiken.
2. Als een verboden gebruik, zoals bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de gronden:
 - a. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel;
 - b. als sport-, wedstrijd-, speel-, kampeer- en caravan-terrein, lig- of speelweide;
 - c. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 - d. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn;
 - e. voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport, alsmede voor het crossen met motorvoertuigen, fietsen en bromfietsen;
 - f. als opslagplaats voor onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
 - g. voor volkstuinen;
3. Als verboden gebruik, zoals bedoeld in lid 1, wordt tevens beschouwd het gebruik van gebouwen:
 - a. voor doeleinden als bedoeld onder lid 2 sub a, b, d en f;
 - b. voor woondoeleinden, als het bijgebouwen of bedrijfsgebouwen betreft;
 - c. als seksinrichting.

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, voor de beroepsuitoefening aan huis, als bedoeld in artikel 1 sub ii., in een woning tot een oppervlakte
van ten hoogste 40 m²
met dien verstande dat:
 - a. de woonfunctie van een perceel in overwegende mate moet worden gehandhaafd;
 - b. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is en er aan de geldende parkeernorm wordt voldaan;
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1., indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17

Aanlegvergunningen

1. Het is verboden op of in de gronden binnen de hierna genoemde bestemmingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of beheerswerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - a. ten aanzien van gronden bestemd tot "groendoeleinden, natuurontwikkeling":
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
 - het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het scheuren van de natuurlijke grasvegetatie;
 - het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;

- b. ten aanzien van gronden bestemd tot "bovengrondse hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)":
- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
 - het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m
 - het opslaan van materialen of stoffen hoger dan 2,5 m
 - het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 - het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte.
- c. ten aanzien van gronden bestemd voor ondergrondse aardgastransportleidingen:
- het oprichten van enig bouwwerk ;
 - het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - het plaatsen van objecten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. De werken of werkzaamheden, als bedoeld onder 1.a., zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor herstel van voornoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
3. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 1.b. en 1.c. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
4. Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld onder 1.b.en 1.c. wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.
5. Het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld onder 1.b.en 1.c. in afwijking van het advies van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf vindt uitsluitend plaats indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen verlening van de vergunning.

PARAGRAAF IV

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 18

Wijzigingsbevoegdheid en procedure wijzigingsbevoegdheid**(art. 11 W.R.O.)**Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het
bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening,
de bestemming, zoals vervat in artikel 11, te
wijzigen in een bestemming openbare nutsdoeleinden, mits:
 - a. de oppervlakte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 35 m²
 - b. de hoogte van de bebouwing ten hoogste bedraagt 4 m
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het
bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening,
het plan te wijzigen voor wat betreft het verschuiven van de
bestemmingsgrenzen tussen de bestemmingen:
 - groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en
waterhuishouding enerzijds en centrumgebied en
woongebied II (uit te werken ex artikel 11 WRO) en
woongebied III (uit te werken ex artikel 11 WRO)
anderzijds ;
 - groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en
waterhuishouding en verkeersdoeleinden

over een afstand van ten hoogste 20 m

ten opzichte van de op de plankaart ingetekende
bestemmings-
grenzen en met dien verstande dat de totale oppervlakte van
de bestemming groendoeleinden, ecologische ontwikkeling en
waterhuishouding met ten hoogste 2 %
mag worden verkleind.

Procedure wijzigingsbevoegdheid

4. Bij het uitvoering geven aan het bepaalde in deze paragraaf
nemen burgemeester en wethouders de navolgende
procedure in acht:
 - a. het ontwerp voor een wijziging ligt gedurende twee
weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;

———— Goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten

- b. de Burgemeester maakt de terinzagelegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bedenkingen;
- d. gedurende de in sub a. genoemde termijn kan iedere belanghebbende bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het ontwerp;
- e. binnen drie maanden na afloop van de in sub a. genoemde termijn beslissen Burgemeester en Wethouders omtrent de vaststelling van de wijziging. Indien tegen het ontwerp bedenkingen zijn ingediend wordt het besluit met redenen omkleed;
- f. na de vaststelling wordt de wijziging aan de raad ter kennis gebracht. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die bedenkingen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede;
- g. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten, worden gelijktijdig de ingediende bedenkingen overlegd;
- h. Burgemeester en Wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die bedenkingen hebben ingediend.

Artikel 19

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 W.R.O.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen aan:
 - a. maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, danwel omschreven in de voorschriften, mits:
 1. de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%
 2. de bestemmingsgrens danwel het bebouwingsvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden;
 - b. de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
 - c. de in paragraaf II omschreven bestemmingsvoorschriften voor de oprichting van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsdoeleinden, zoals telefooncellen, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, mits:
 1. de hoogte ten hoogste bedraagt 3 m
 2. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 20 m²
2. Bij toepassing van de in lid 1.c. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden belanghebbenden tevoren gedurende 2 weken in de gelegenheid gesteld hun zienswijze met betrekking tot het verlenen van de vrijstelling naar voren te brengen.

Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, danwel daarna in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10%
van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand oppervlak van een gebouw;
 - c. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens oteigening overeenkomstig de wet mits:
 1. de stukken, welke betrekking hebben op een eventuele oteigening niet binnen drie maanden na de calamiteit overeenkomstig de Oteigeningswet ter inzage zijn gelegd;
 2. ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na de calamiteit ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na de ter inzagelegging een raadsbesluit tot oteigening is vastgesteld;
 3. de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaren na de calamiteit is ingediend.
2. Het onder lid 1. gestelde is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het (voorheen)geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Gebruik
 - a. Op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaand gebruik – van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een ander gebruik, indien door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

- b. Het onder a. gestelde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het (voorheen)geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

PARAGRAAF V

S L O T B E P A L I N G E N

Artikel 21

Strafbepaling

Overtreding van de voorschriften, vervat in

artikel 16 lid 1

artikel 17 lid 1

is een strafbaar feit en daarmee een economisch delict in de zin van artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22

Titel van het plan

Het plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Brandevoort II" van de gemeente Helmond.

