

Voorschriften

1 Begripsbepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

de plankaarten genummerd met identificatienummer (IDN): 079600001089-, de voorschriften en de bijlagen bij de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan “Graafsewijk-Aawijk” van de gemeente 's-Hertogenbosch;

aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het al dan niet in directe verbinding staat en welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua massa en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

aan huis verbonden beroepsactiviteit:

een beroepsactiviteit, die in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk is en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijfsactiviteit, die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

bebouwing:

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

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde ruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en andere bijbehorende ruimten (kantine, toiletten e.d.);

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua massa en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

bouwwerk:

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

dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel;

detailhandel:

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

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

dienstwoning/bedrijfswoning:

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

erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden opgericht krachtens de vigerende woonbestemming;

gebouw:

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

geschakelde woningen:

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen en/of het openbaar gebied;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

horeca:

- a. horeca 1: een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf) en/of het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke);
- b. horeca 2: een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken
- c. horeca 3:
 1. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
 2. inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;

kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkelijke hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke;

kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

kleinschalig kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 15 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en daarmee vergelijkbare vormen van dienstverlening, met uitzondering van een seksinrichting;

nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:

ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op hoekpercelen nog niet aanwezige, van het bestemmingsplan afwijkende bijgebouwen;

nok:

het snijpunt van twee hellende dakvlakken;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

opgetilde kap:

een kap waarbij tussen het hoogste punt van de bovenste bouwlaag en de punten waar de kap op het gebouw rust, nog bebouwing in verticale zin aanwezig is;

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan en waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend zijn;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke, met uitzondering van een seksinrichting;

recreatieve voorziening

voorziening die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van gelegenheid voor vrijetijdsbesteding en ontspanning, niet zijnde een horeca- of seksinrichting;

seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

tuincentrum

een detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waar men bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor de aanleg, gebruik, verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daaraan verwante artikelen ten verkoop worden aangeboden;

verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

wijkspeelplaats:

speel- en ontmoetingsvoorzieningen voor alle leeftijden (jonge kinderen, schoolkinderen, jongeren en volwassenen);

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

woonzorgcomplex

complex waarin de hoofdfunctie wonen wordt gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen en waarbij tevens ter ondersteuning van deze functies kleinschalige, ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en/of horeca kan voorkomen;

zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, met uitzondering van een seksinrichting.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot aan de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

3.1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart als 'Woondoeleinden' zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water, ontsluitingen, terreinen, e.d.;
- b. uitsluitend autostalling ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen';
- c. uitsluitend woonzorgcomplex ter plaatse van de aanduiding 'woonzorg' op de plankaart;
- d. maatschappelijke dienstverlening op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' op de plankaart;
- e. bedrijven, zoals genoemd in de bij deze voorschriften als bijlage behorende Staat van inrichtingen onder de categorieën 1 en 2, op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven toegestaan' op de plankaart;
- f. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en publiekverzorgend ambacht op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening toegestaan' op de plankaart.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten dienste van de bestemming, binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën en bebouwingspercentages.
- b. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw, zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden. Het hoofdgebouw mag worden voorzien van een tweezijdige of meerzijdige kap.
- c. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan:
 - 1. voor vrijstaande woningen met de aanduiding 'V, vrijstaande woningen': aan beide zijden 3 meter;
 - 2. voor halfvrijstaande en geschakelde woningen met de aanduiding 'H, halfvrijstaande en/of geschakelde woningen': aan één zijde 3 meter;
 - 3. voor woonwagendplaatsen met de aanduiding 'W, woonwagendplaatsen': aan één zijde 2,5 meter.
- d. Aan- en bijgebouwen zijn tevens mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken volgens dezelfde bepalingen die aldaar gelden voor de hoofdbebouwing.

3.2.2 Erfbebouwingsregeling

- a. Op het erf mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Aan- en bijgebouwen zijn tevens mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
1. met uitzondering van het hierna onder a.2 bepaalde mag uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3 meter achter de voorgevel;
 2. voor hoekpercelen geldt dat nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht minimaal 3 meter achter de voorgevel en achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
 3. het onder a.1. bepaalde geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, die niet voorzien zijn van een dak en geen groter oppervlak hebben dan 2m², zoals erfafscheidingen, pergola's, tuinmeubilair, e.d.;
 4. de onder a.1. en a.2. omschreven grond mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
 5. het onbebouwd blijvende deel van het onder a.1. en a.2. omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
 6. met inachtneming van het bepaalde onder a.4. mag het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing niet meer bedragen dan 50 m²;
 7. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 600 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag de onder a.4. en a.6. geregelde gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd met 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
 8. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 9. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
 10. bebouwing met één hellend dakvlak is uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en / of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter;
 11. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 12. de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen zijnde, kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer bedragen dan 1 meter, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.
- b. Vrijstellingen.
1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.1. en a.2. ten behoeve van het bouwen voor of naast het hoofdgebouw minder dan 3 meter achter de voorgevel en in geval van hoekpercelen tevens ten behoeve van het bouwen voor het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel, met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.4., met dien verstande dat:
 - slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.5., met dien verstande dat:
 - het onder a.1. en a.2. omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m²;
 - slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden

- geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.6., met dien verstande dat:
 - het onder a.1. en a.2. omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m²;
 - de totale omvang van de erfbouw niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 - de vrijstelling slechts mag worden toegepast voor een bijzondere woonvoorziening of voor in de woonomgeving passende bedrijven en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits het onder a.1. en a.2. omschreven gedeelte van het erf direct bereikbaar is van de openbare weg;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder lid a aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
 - de vrijstelling slechts mag worden toegepast ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 - de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder a.9. en a.10. bepaalde maximum bouwhoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbouw als hiervoor bedoeld onder a.1., a.2. en b.1., voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen.
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - het bepaalde onder a.11. uitsluitend voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting;
 - het bepaalde in a.12. met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.
 7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid a. ten behoeve van de realisatie van een zwembad, met dien verstande dat:
 - de afstand van het zwembad tot de voorgevelrooilijn, de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 3 meter;
 - de oppervlakte maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen tot een maximum van 100m²;
 - het zwembad uitsluitend achter en aan de zijkant van de woning is toegestaan;
 - bij hoekpercelen een afstand geldt van ten minste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
 - de hoogte van een zwembad niet meer dan 0,50 meter mag bedragen;
 - geen onevenredige overlast voor naastgelegen bouwpercelen mag ontstaan;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast;
 - geen nadelige uitstraling naar de aangrenzende openbare ruimte mag ontstaan.

3.2.3 Autostalling

Ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen bouwwerken worden gebouwd, die uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. De bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages en goot- en bouwhoogtes.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

3.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3 Gebruiksvoorschriften

3.3.1 Gebruik

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroepsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroepsactiviteit;
 - 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- c. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

3.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 3.3.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroepsactiviteit aan huis of een bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 - 4. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - 5. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
 - 6. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige beleid, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden (B)

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Bedrijfsdoeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze voorschriften als bijlage behorende Staat van inrichtingen onder de categorieën 1 en 2, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.2 en met dien verstande dat:
 1. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart, tevens detailhandel op de begane grond is toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' op de plankaart, uitsluitend een tuincentrum is toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' op de plankaart, uitsluitend een dierenasiel is toegestaan;
- b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.2 en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.2 en de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

4.2.3 Erfbebouwing

Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane woonfunctie is de erfbebouwingsregeling van artikel 3.2.2 van overeenkomstige toepassing.

4.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

4.2.5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder artikel 4.2.1 onder c. voor wat betreft de maximale bouwhoogte ten behoeve van de bouw van een kap, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kap mag maximaal 5 meter hoog zijn;
- b. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet worden aangetast;
- c. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de toename van het bedrijfsoppervlak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. de milieusituatie mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.3 Gebruiksvoorschriften

4.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

4.3.2 Voortzetting gebruik

In aanvulling op artikel 4.3.1 mogen bestaande bedrijfsactiviteiten op de hieronder genoemde adressen worden voortgezet tot het moment dat de betreffende gronden en gebouwen in gebruik zijn genomen door een bedrijf dat voorkomt op de bij deze bestemming behorende 'Staat van Inrichtingen':

- Volkerakstraat 17: garagebedrijf
- Cypresstraat 68b: garagebedrijf

4.3.3 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.1 ten behoeve van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen, mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.1 om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan op de locatie van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'vrijstelling volumineuze detailhandel', mits:
 1. daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot;
 2. de verkeersdruk niet dusdanig toeneemt dat daardoor de bereikbaarheid van het gebied onevenredig verslechtert;
 3. er op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid wordt aangelegd.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 4.3.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

4.4.1 Wijzigingsbevoegdheid I

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, zoals op de plankaart aangegeven met 'wijzigingsbevoegdheid I', overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' zoals opgenomen in de artikelen 3 en 12 van deze voorschriften, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het betreffende wijzigingsgebied dient in zijn geheel te worden omgezet naar een woon- en verkeersbestemming; daarbij dient verzekerd te zijn dat de ter plekke aanwezige bedrijven zullen verdwijnen;
- b. als woningtypologieën zijn toegestaan 'A, aaneengebouwde woningen', 'H, halfvrijstaande/geschakelde woningen', 'V, vrijstaande woningen' en 'G, gestapelde woningen';

- c. de bouwhoogte van de woonbebouwing mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de voorgevel van de hoofdgebouwen mag maximaal 5 meter uit de bestemmingsgrens liggen en de bouwvlakken mogen geen grotere diepte hebben dan 17 meter;
- e. de nieuw te realiseren woonbebouwing dient zich te oriënteren op de Dommelstraat en de Balistraat;
- f. ten behoeve van de nieuwe woonfunctie dient, in aansluiting op hetgeen terzake is bepaald in de Bouwverordening 1996, op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- h. het bepaalde in de artikelen 3 en 12 is van overeenkomstige toepassing.

4.4.2 Wijzigingsbevoegdheid II

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, zoals op de plankaart aangegeven met 'wijzigingsbevoegdheid II', overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' zoals opgenomen in de artikelen 3 en 12 van deze voorschriften, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het betreffende wijzigingsgebied dient in zijn geheel te worden omgezet naar een woon- en verkeersbestemming; daarbij dient verzekerd te zijn dat de ter plekke aanwezige bedrijven zullen verdwijnen;
- b. als woningtypologieën zijn uitsluitend toegestaan grondgebonden woningen in de klasse 'A, aaneengebouwde woningen', 'H, halfvrijstaande/geschakelde woningen' en 'V, vrijstaande woningen';
- c. de bouwhoogte van de woonbebouwing mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de voorgevel van de hoofdgebouwen mag maximaal 5 meter uit de bestemmingsgrens liggen en de bouwvlakken mogen geen grotere diepte hebben dan 12 meter;
- e. de nieuw te realiseren woonbebouwing dient zich te oriënteren op de Dommelstraat en de Balistraat;
- f. ten behoeve van de nieuwe woonfunctie dient, in aansluiting op hetgeen terzake is bepaald in de Bouwverordening 1996, op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
- g. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- h. het bepaalde in de artikelen 3 en 12 is van overeenkomstige toepassing.

4.4.3 Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de artikelen 4.4.1 en 4.4.2 worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 5 Detailhandel (DH)

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Detailhandel' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond;
- b. wonen, uitgezonderd daar waar dat op de plankaart is aangegeven met de aanduiding 'wonen niet toegestaan';
- c. horeca 1 en 2 op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan, ho2' op de plankaart;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

5.2.3 Erfbebouwingsregeling

Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane woonfunctie is de erfbebouwingsregeling van artikel 3.2.2 van overeenkomstige toepassing.

5.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

5.3 Gebruiksvoorschriften

5.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

5.3.2 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Maatschappelijke doeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 m hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 m hoog zijn.

6.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.2.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder artikel 6.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen van ondergeschikte aard mogen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer dan 100m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3 Gebruiksvoorschriften

6.3.1 *Gebruik*

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

6.3.2 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Dienstverlening (DV)

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Dienstverlening' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening (maatschappelijk en zakelijk) en publiekverzorgend ambacht op de begane grond;
- b. wonen;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

7.2.3 Erfbebouwingsregeling

Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane woonfunctie is de erfbebouwingsregeling van artikel 3.2.2 van overeenkomstige toepassing.

7.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3 Gebruiksvoorschriften

7.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

7.3.2 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Kantoren (K)

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Kantoren' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

8.2.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder artikel 8.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen van ondergeschikte aard mogen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer dan 100m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3 Gebruiksvoorschriften

8.3.1 *Gebruik*

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

8.3.2 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Horecadoeleinden (H)

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Horecadoeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca 1 op de begane grond ter plekke van de aanduiding 'H1' en horeca 1 en 2 op de begane grond ter plekke van de aanduiding 'H2';
- b. wonen;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

9.2.3 Erfbebouwingsregeling

Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane woonfunctie is de erfbouwingsregeling van artikel 3.2.2 van overeenkomstige toepassing.

9.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.3 Gebruiksvoorschriften

9.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

9.3.2 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Centrumdoeleinden (C)

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Centrumdoeleinden” aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond;
- b. horeca 1 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan, ho1' op de plankaart;
- c. horeca 1 en 2 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan, ho2' op de plankaart;
- d. kantoren met baliefunctie op de begane grond;
- e. publiekverzendend ambacht en dienstverlening (maatschappelijk en zakelijk) op de begane grond;
- f. wonen op de verdieping;
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

10.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel;

10.2.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder artikel 10.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen van ondergeschikte aard mogen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer dan 250m² bedraagt;

- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.3 Gebruiksvoorschriften

10.3.1 Gebruik

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

10.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Gemengde doeleinden (GD)

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Gemengde doeleinden” aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening (zakelijk en maatschappelijk) en publiekverzorgend ambacht op de begane grond;
- b. kantoren op de begane grond;
- c. wonen, uitgezonderd daar waar dat op de plankaart is aangegeven met de aanduiding 'wonen niet toegestaan';
- d. detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart;
- e. horeca 1 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan, ho1' op de plankaart;
- f. horeca 1 en 2 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan, ho2' op de plankaart;
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

11.2.3 Erfbebouwingsregeling

Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane woonfunctie is de erfbebouwingsregeling van artikel 3.2.2 van overeenkomstige toepassing.

11.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.3 Gebruiksvoorschriften

11.3.1 Gebruik

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

11.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, paden en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- g. speel- en verblijfsvoorzieningen.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30m² bedragen.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 4 meter bedragen;
 2. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.
- b. Binnen deze bestemming mag een ondergronds bergbezinkbassin worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 1000m² bedraagt;
 2. de afstand tot gebouwen minimaal 5 meter bedraagt;
 3. de afstand tot het kanaal minimaal 20 meter bedraagt.

12.3 Gebruiksvoorschriften

12.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

12.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Nutsdoeleinden (ND)

13.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Nutsdoeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwvoorschriften

13.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 m hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

13.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

13.3 Gebruiksvoorschriften

13.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

13.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.3.1, indien toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14 Groenvoorzieningen (G)

14.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Groenvoorzieningen' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en / of voetpaden;
- c. speel- en sportvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen, waaronder wijkspeelplaatsen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' op de plankaart tevens voor instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische functies en voorzieningen, zodanig dat voor fauna, en in voorkomend geval ook flora, verbindingen ontstaan tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f.abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- g. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen.

14.2 Bouwvoorschriften

14.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30m² bedragen.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
 2. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.
- b. Binnen deze bestemming mag een ondergronds bergbezinkbassin worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 1000m² bedraagt;
 2. de afstand tot gebouwen minimaal 5 meter bedraagt.

14.3 Gebruiksvoorschriften

14.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

14.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 14.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 Sportdoeleinden (S)

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Sportdoeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals een kantine;
- b. groenvoorzieningen;
- c. fiets en / of voetpaden;
- d. speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen waaronder wijkspeelplaatsen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f.abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- g. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen.

15.2 Bouwvoorschriften

15.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m² per bouwperceel.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 m hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. ballenvangers en lichtmasten mogen maximaal 15 meter hoog zijn;
- c. kunstobjecten mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

15.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.2.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder artikel 15.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak tribunes worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de tribunes per bouwperceel niet meer dan 500m² bedraagt;
- b. de hoogte van de tribunes niet meer dan 5 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;

3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3 Gebruiksvoorschriften

15.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

15.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 16 Water (WA)

16.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Water' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, kademuren, bruggen, dammen en/of duikers.;
- b. wateraan- en -afvoer en waterberging, alsmede voor beroeps- en recreatievaart;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone' op de plankaart tevens voor instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische functies en voorzieningen, zodanig dat voor fauna, en in voorkomend geval ook flora, verbindingen ontstaan tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden.

16.2 Bouwvoorschriften

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

16.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3 Gebruiksvoorschriften

16.3.1 Gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

16.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 16.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Recreatieve doeleinden (R)

17.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Recreatieve doeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen, waaronder volkstuinten ter plekke van de aanduiding 'volkstuintencomplex' op de plankaart;
- b. kleinschalig kampeerterrein ter plekke van de aanduiding 'kampeerterrein' ten behoeve van recreatief nachtverblijf in uitsluitend tenten en blokhutten;
- c. horeca 1 binnen de aanduiding 'horeca toegestaan, ho1' op de plankaart voorzover de bedrijfsvloeroppervlakte van deze functie niet meer bedraagt dan 150m² en deze functie uitsluitend ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de voorzieningen onder a.
- d. speel- en sportvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen, waaronder wijkspiegelplaatsen;
- e. eenmalige, niet permanente, culturele en commerciële evenementen, voorzover deze plaatsvinden rondom de Oosterplas;
- f. fiets en / of voetpaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i.abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- j. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- k. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen.

17.2 Bouwvoorschriften

17.2.1 Gebouwen

- a. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
 2. het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
 3. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a., mag ter plaatse van de aanduiding 'volkstuintencomplex' op de plankaart, buiten het bouwvlak één gebouw per volkstuint worden opgericht ten behoeve van deze bestemming, zoals een tuinhuisje of tuinkas, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder punt a., mogen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' op de plankaart, buiten het bouwvlak 4 blokhutten worden opgericht ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits:
 1. de oppervlakte per blokhut niet meer bedraagt dan 15m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 7 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die vanaf de voet gemeten maximaal 1 m hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

17.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.2.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder artikel 17.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak gebouwen van ondergeschikte aard mogen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer dan 100m² bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.3 Gebruiksvoorschriften

17.3.1 Gebruik

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden ten behoeve van nachtverblijf, met uitzondering van het terrein waar een kleinschalig kampeerterrein is toegelaten;

17.3.2 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 17.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18 Waterkering (Dubbelbestemming)

18.1 Doeleindenomschrijving

De gronden die zijn aangewezen voor 'Waterkering (dubbelbestemming)' zijn, naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen (basisbestemmingen), bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie.

18.2 Bouwvoorschriften

18.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, voorzover het inrichting, onderhoud en beheer betreft ten dienste van de waterkering.

18.2.2 *Vrijstelling van de bouwvoorschriften*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 18.2.1, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 18.2.1, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering, en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap.

18.3 Gebruiksvoorschriften

18.3.1 *Gebruik*

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

18.3.2 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 18.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3 Overige bepalingen

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 20 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 21 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en de plankaart voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25m² bedraagt;
 2. de verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Artikel 22 Overgangsbepalingen

22.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

22.1.1 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 22.1 dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 22.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

22.2 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

22.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Lid 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 22.2 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 23 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 3.3.1, 4.3.1, 5.3.1, 6.3.1, 7.3.1, 8.3.1, 9.3.1, 10.3.1, 11.3.1, 12.3.1, 13.3.1, 14.3.1, 15.3.1, 16.3.1, 17.3.1 en 18.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 24 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Graafsewijk - Aawijk
van de gemeente 's-Hertogenbosch,

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 september 2007.

De voorzitter, De griffier,

Bijlagen bij voorschriften

Bijlage 1 Staat van inrichtingen

SBI-Code	Omschrijving	Categorie	Volgnr.
01	Landbouw en dienstverlening ten behoeve van de landbouw		-
0141.1	hoveniersbedrijven	1	
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont		-
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2	
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk en dergelijke		-
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2	
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media		-
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2	
2223	Grafische afwerking	1	A
2223	Binderijen	2	B
2224	Grafische reproductie en zetten	2	
2225	Overige grafische activiteiten	2	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1	
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		-
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	2	A
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		-
362	Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	2	
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2	
40	Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water		-
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		B0
40	-< 10 MVA	2	B1
40	Gasdistributiebedrijven:		C0
40	-gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2	C3
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		D0
40	-blokverwarming	2	D2
41	Winning en distributie van water		-
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		B0

41	-< 1 MW	2	B1
51	Groothandel en handelsbemiddeling		-
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2	
5122	Grth in bloemen en planten	2	
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	2	
5134	Grth in dranken	2	
514	Grth in overige consumentenartikelen	2	
5156	Grth in overige intermediaire goederen	2	
5162	Grth in machines en apparaten	2	
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke	2	
64	Post en telecommunicatie		-
642	Telecommunicatiebedrijven	1	A
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2	B
71	Verhuur van machines, andere roerende goederen		-
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2	
72	Computerservice- en informatietechnologie		-
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	1	A
73	Speur- en ontwikkelingswerk		-
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1	
74	Overige zakelijke dienstverlening		-
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	1	
91	Diverse organisaties		-
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2	A
9301.3	Wasserettes, wassalons	1	B
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	
9303	Begrafenisondernemingen:		0
9303	-uitvaartcentra	1	1