



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Vughterpoort

Benoemt bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van 25 MEI 2010
Bijlage No. 1

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

mei 2010

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	7
1.3 Ligging en begrenzing	7
1.4 Toelichting	8
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorie	9
2.2 Historische karakteristiek	11
2.3 Ruimtelijke structuur	12
2.3.1 Woongebied Vughterweg - Willem van Oranjelaan	12
2.3.2 Woongebied oostelijk van de Vughterweg	12
2.3.3 Vughterweg	13
2.3.4 Omzetting bestemming	13
2.4 Functiestructuur	13
2.4.1 Wonen	13
2.4.2 Bedrijfigheid	13
2.4.3 Verkeer	14
2.5 Groen- en waterstructuur	15
2.5.1 Huidige situatie	15
2.5.2 Toekomstige situatie	15
2.6 Ecologische hoofdstructuur	15
2.6.1 Huidige situatie	15
2.6.2 Toekomstige situatie	15
2.7 Archeologie	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nota Ruimte	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Streekplan Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Beleidsplan Horeca	19
3.3.2 Bomen in de stad	19
3.3.3 Verkeer	20
3.3.4 Parkeernormen	20
3.3.5 Notitie Water	21
3.3.6 Totaalvisie Gement Bossche Broek	21
3.3.7 Ruimtelijke Structuurvisie Stad tussen Stromen	21
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bedrijven en milieuzonering	23
4.3 Wegverkeerslawaaï	24
4.3.1 Bestaande wegen plangebied	24
4.3.2 Randweg	24
4.4 Spoorweglawaaï	24
4.5 Flora en Fauna	25
4.6 Straalpaden	25
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Externe veiligheidsaspecten van het goederenvervoer per trein en wegvervoer	25
4.8.1 Spoorvervoer	25
4.8.2 Wegvervoer	27
4.9 Bodem	27
4.10 Duurzaamheid	27

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	29
5.1 Waterhuishouding	29
5.2 Riolering en regenwater	29
5.3 Waterbeleid	29
5.4 Vertaling in het bestemmingsplan	30
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	31
6.1 Planmethode	31
6.2 Opzet van de regels	31
6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	31
6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen	32
6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen	33
6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	33
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg	37
8.1 Vooroverleg	37
8.2 Inspraak	38
Regels	49
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	51
Artikel 1 Begrippen	51
Artikel 2 Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	57
Artikel 3 Bedrijf	57
Artikel 4 Gemengd	59
Artikel 5 Groen	61
Artikel 6 Kantoor	62
Artikel 7 Natuur	64
Artikel 8 Verkeer	66
Artikel 9 Verkeer - Railverkeer	67
Artikel 10 Water	68
Artikel 11 Wonen	69
Hoofdstuk 3 Algemene regels	73
Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling	73
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	74
Artikel 14 Algemene ontheffingsregels	75
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 16 Algemene procedureregels	77
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	79
Artikel 17 Overgangsrecht	79
Artikel 18 Slotregel	80
Bijlagen	81
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	82

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vugterpoort van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0796.0002019-1401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*).

*afhankelijk van het plan

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn 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 ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.8 bijgebouw:

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bouwperceel:

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

1.12 bouwvlak:

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

1.13 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.14 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.15 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.

1.16 detailhandel:

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

1.17 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.18 erf:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 halfvrijstaande woning:

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

1.21 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied.

1.22 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.

1.23 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.24 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°.

1.25 kunstobject

Object van beeldende kunst.

1.26 lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen.

1.27 nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:

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

1.28 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.29 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 vloeroppervlakte:

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

1.33 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.34 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de hoogte van een dakopbouw:

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

2.4 de hoogte van een kap:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen gebouwen tezamen.

2.8 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;
- c. bij de bestemming Verkeer - Railverkeer wordt onder peil verstaan de bovenkant spoorstaaf.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding '(bw)';
- c. opslag;
- d. ten behoeve van APK keuring en herstelplaats voor auto's;
- e. ter plaatse van de aanduiding '(ga)'
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

3.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;

3.2.3 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 meter bedragen;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog 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.
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

3.3 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding '(ga)' mogen bouwwerken worden gebouwd, die uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bebouwing dient te worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. De bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden.

3.4 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;

3.5 Ontheffing van de bouwregels

3.5.1 Ontheffing met betrekking tot gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 3.2.2 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. dat noodzakelijk is in verband met een logische inpassing ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- 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.

3.6 Specifieke gebruiksregels

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

3.7 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.6 ten behoeve van:
 1. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft en mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeleid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.6 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, waartoe behoren een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, museum of muziekschool;
- b. detailhandel ten behoeve van de onder a. genoemde functie atelier;
- c. wonen;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- d. de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;

4.2.3 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 meter bedragen;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog 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.

4.3 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.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffing met betrekking tot de parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.2.1, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

4.4.2 Ontheffing met betrekking tot gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.2.2 en toestaan dat een gebouw buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50 m² 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken 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.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 4.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 2', wijzigen in de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in artikel 11 van deze regels met in achtneming van de volgende regels:

- a. als woontypologie zijn uitsluitend toegestaan grondgebonden woningen in de klasse 'V vrijstaande woningen', waarbij de woningen aansluiting zoeken bij de ter plaatse geldende rooilijn c.q. een oriëntatie hebben op de groenbestemming;
- b. ten behoeve van de nieuwe woonfunctie dient op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
- c. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. het bepaalde in artikel 11 is van overeenkomstige toepassing;
- e. de erfbebouwingsregeling is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en/ of voetpaden;
- b. groen(voorziening);
- c. het bouwen van ondergrondse kelders ten behoeve van de opvang van regenwater om infrastructurele bouwwerken (pompkelder), zoals tunnelbakken droog te houden;
- d. park;
- e. plantsoen;
- f. vestingwerken ter plaatse van de aanduiding '(sg-vn)';
- g. grafmonument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grafmonument (sg-gmo)';
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, oorlogsmonumenten, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen 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 30 m² bedragen;
- c. de oppervlakte van een pompkelder mag ten hoogste 125 m² bedragen.

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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

5.3 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding M op de plankaart voor maximaal 1000 m² Maatschappelijk ten behoeve van de functies gezondheidszorg praktijkruime welzijninstelling en naschoolseopvang;
- c. vestingswerken ter plaatse van de aanduiding '(sk-vn)';
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

6.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- d. de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- e. indien in de bestemming een goot- en een nokhoogte is aangegeven, moeten de hoofdgebouwen worden voorzien van een dak met een helling van tenminste 35° en ten hoogste 65°, met dien verstande dat:
 - een tweezijdige of meerzijdige kap mag worden gebouwd;
 - de hoogte van een kap niet meer mag bedragen dan 5 meter.

6.2.3 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 meter bedragen;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog 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.
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

6.3 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;

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Ontheffing met betrekking tot de parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2.1, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

6.4.2 Ontheffing met betrekking tot gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2.2 en toestaan dat een gebouw buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. dat noodzakelijk is in verband met een logische inpassing ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de maximale oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt
- d. 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 6.5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 1', wijzigen in de bestemming 'Wonen', zoals is opgenomen in artikel 11 van deze regels met inachtneming van de volgende regels:

- a. als woontypologie zijn uitsluitend toegestaan grondgebonden woningen in de klasse 'V vrijstaande woningen' danwel TAE twee aan een gebouwd, waarbij de woningen aansluiting zoeken bij de ter plaatse geldende rooilijn c.q. een oriëntatie hebben op de groenbestemming;
- b. ten behoeve van de nieuwe woonfunctie dient op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
- c. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. het bepaalde in artikel 11 is van overeenkomstige toepassing;
- e. de erfbebouwingsregeling is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ecologische verbindingzone;
- b. natuurgebied;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals dierenverblijven, waterhuishoudkundige doeleinden en/ of infrastructurele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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 bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 7.2.1 en toestaan dat een gebouw wordt gebouwd ten behoeve van dierenverblijven, waterhuishoudkundige doeleinden, infrastructurele voorzieningen, mits;

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 30 m² 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 7.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 30 m²;
 - 3. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 - 4. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 - 5. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 - 6. het aanbrengen van drainage;
 - 7. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport -, energie – en/of communicatieleidingen.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en bermen;
- b. openbaar vervoer;
- c. openbaar vervoerstation;
- d. parkeerterrein;
- e. wegverkeer;
- f. verblijfsgebied;
- g. brug ter plaatse van de aanduiding '(br)' in de bestemming;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

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

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

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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding '(br)' mag een brug voor langzaam verkeer over de spoorweg en randweg worden gebouwd met een maximale hoogte van 12 meter.

8.3 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

8.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 8.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van rail- en spoorverkeer in de vorm van maximaal 3 sporen;
- b. brug ter plaatse van de aanduiding '(br)' in de bestemming;
- c. het bouwen van ondergrondse kelders ten behoeve van de opvang van regenwater om infrastructurele bouwwerken (pompkelder), zoals tunnelbakken droog te houden;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, watergangen en dergelijke.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

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

- a. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen.
- c. de oppervlakte van een pompkelder mag ten hoogste 125 m² bedragen;

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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn;
- c. bouwwerken ten behoeven van geluidwerende voorzieningen mogen maximaal 4,5 meter hoog zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding '(br)' mag een brug voor langzaam verkeer over de spoorweg en randweg worden gebouwd die maximaal 10 meter hoog is gemeten ten opzichte van bovenkant spoorstaaf.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

9.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 9.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder water aan- en -afvoer en waterberging, watergangen, waterpartijen en waterlopen met bijbehorende taluds en voorzieningen voor waterkering;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, taluds, bermen, kunstwerken, oeverbeschoeiingen, kademuren en dergelijke.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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.

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder lid 10.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water, e.d.;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding K voor maximaal 150 m² kantoorruimte;
- c. vestingswerken ter plaatse van de aanduiding '(sw-vn)';
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd;

11.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen de in de bestemming aangegeven bouwvlakken met inachtnaam van de in de bestemming aangegeven bebouwingstypologieën, te worden gebouwd;
- b. Bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven in de bestemming;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneen gebouwd te worden;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de hoofdgebouwen halfvrijstaand gebouwd te worden;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen de hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd te worden;
- f. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan;
 1. voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan beide zijden 3 meter;
 2. voor halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': aan één zijde 3 meter.
- g. Met betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt:
 1. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
 2. de goothoogte zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden.
- h. Indien in de bestemming een goot- en een nokhoogte is aangegeven, moeten de hoofdgebouwen worden voorzien van een dak met een helling van tenminste 35° en ten hoogste 65°, met dien verstande dat:
 1. een tweezijdige of meerzijdige kap mag worden gebouwd;
 2. de hoogte van de kap niet meer mag bedragen dan 5 meter.

11.2.3 Erfbebouwingsregeling

Op het erf mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen in de vorm van aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd, ten dienste van de bestemming. Aan- en bijgebouwen zijn tevens mogelijk binnen de aangegeven bouwvlakken. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen.

- a. met uitzondering van het hierna onder lid 11.2.3 onder b bepaalde mogen aan- of bijgebouwen uitsluitend worden opgericht achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3 meter achter de voorgevel;
- b. voor hoekpercelen geldt dat nieuwe bijgebouwen mogen worden gebouwd minimaal 3 meter achter de voorgevel en achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
- c. de onder lid 11.2.3 onder a. en b. omschreven grond mag niet meer dan voor 50% worden bebouwd;
- d. het onbebouwd blijvende deel van het onder lid 11.2.3 onder a. omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- e. met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2.3 onder a. mag het gezamenlijke grondoppervlak van de gebouwen niet meer bedragen dan 75 m²;

- f. 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 het onder lid 11.2.3 onder e geregelde gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
- g. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- h. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter, de hoogte niet meer dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
- i. gebouwen met één hellend dakvlak zijn 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 hoogte 4,5 meter;
- j. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- k. de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer dan 1 meter bedragen, 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.

11.3 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 en bezonning van de aangrenzende gronden.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1 Ontheffing met betrekking tot parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 11.2.1, mits:

- a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien; en
- b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

11.4.2 Ontheffing met betrekking tot de erfbebouwingsregeling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 onder a en b met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de onder lid 11.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
 - 1. de ontheffing 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;
 - 2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 11.3.2 onder h en i bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voor zover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;
 - 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
 - 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
 - 1. het bepaalde onder 11.2.3 onder j uitsluitend voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting;
 - 2. het bepaalde in 11.2.3 onder k met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

11.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover 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. 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.

11.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 11.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroeps- en 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 ontheffing van het bepaalde in lid 11.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige beleid, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

c.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Aanlegvergunningstelsel

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - ^{1.} het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 2 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m².
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

13.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 13.1 onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport als bedoeld onder b. is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een dergelijk rapport beschouwd.
- d. Indien uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 14 Algemene ontheffingsregels

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, ontheffing verlenen van:

- a. vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt;
- b. 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;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% bedraagt;
 - 2. de hoogte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 4 meter mag bedragen.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 1', wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer', zoals is opgenomen in de artikelen 8 en 11 van deze regels met in achtneming van de volgende regels:
 1. er mogen maximaal 4 grond gebonden woningen worden gebouwd in de klasse 'V vrijstaande woningen' dan wel TEA twee - aaneen gebouwd, waarbij de woningen aansluiting zoeken bij de ter plaatse geldende rooilijn c.q. een oriëntatie hebben op de groenbestemming;
 2. de goothoogte van de grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 3. de hoogte van de kap van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 5 meter, waarbij de kap een helling moet hebben tussen de 35° en 65°;
 4. ondergronds mag een autostallingsruimte worden gerealiseerd voor maximaal 42 auto's;
 5. er mag maximaal 150 m2 kantoorruimte worden gerealiseerd binnen één van de te realiseren woningen;
 6. ten behoeve van de nieuwe woon - en kantoorfunctie dient op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
 7. hoofdbebouingsvlakken die gericht zijn naar de Willem van Oranjelaan hebben een maximale diepte van 12 meter en dienen 10 meter achter de denkbeeldige rooilijn van de woningen Willem van Oranjelaan 13 en 21 te zijn gesitueerd;
 8. de diepte van het hoofdbebouingsvlak bedraagt maximaal 12 m2;
 9. de maximale goothoogte mag 6 meter bedragen;
 10. de maximale bouwhoogte mag 12 meter bedragen;
 11. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen en er moet voldaan worden aan de bepalingen in de wet geluidhinder;
 12. het bepaalde in de artikelen 8 en 11 is van overeenkomstige toepassing;
 13. de erfbebouwingsregeling is van overeenkomstige toepassing.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 4', wijzigen in de bestemming 'Wonen', zoals is opgenomen in de artikelen 11 van deze regels met in achtneming van de volgende regels:
 1. er mogen in dit gebied geen hoofdbebouingsvlakken worden gesitueerd.
 2. op deze gronden is alleen de bij de bestemming Wonen behorende erfbebouwingsregeling van toepassing.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een ontheffing, uitwerking of wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vugterpoort.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	

361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
5231, 5232	Apotheken en drogisterijen	A
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
60		
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62		
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63		
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	Reisorganisaties	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70		

70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75		
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
85		
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
853	Kinderopvang	B
9001	rioolgemalen	B
91		
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	Buurt- en clubhuizen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A