



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan
Zuiderpark-
Stadswalzone

Vastgesteld



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan
Zuiderpark-
Stadswalzone

Vastgesteld

oktober 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	11
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.2 Hoofdstructuren huidige situatie	14
2.2.1 Stadswallen/archeologie	14
2.2.2 Zuiderpark	17
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Beschermd Stadsgezicht	19
3.1.2 Nota Belvédère	21
3.2 Provinciaal beleid	21
3.2.1 Streekplan 2002 "Brabant in Balans" en Interimstructuurvisie Noord-Brabant	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Gemeentelijk beleid Verkeer en Vervoer	22
3.3.2 Vestingwerken	25
3.3.3 Ruimtelijke structuurvisie en Ontwikkelingsvisie Stadscentrum	26
3.3.4 Milieubeleidsplan	27
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Beschrijving van de onderdelen van het plan	30
4.2.1 Zone op de stadswal	31
4.2.2 Zone onderaan de vestingmuur	35
4.2.3 Activiteitenpark als onderdeel van het Zuiderpark	38
4.3 Bomenstructuur	41
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	45
Hoofdstuk 6 Milieuaspecten	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Lucht	50
6.2.1 algemeen	50
6.2.2 ontwikkelingen	50
6.2.3 resultaten	50
6.3 Wegverkeerslawaaï	51
6.4 Hinder	51
6.4.1 Parkeergarage	51
6.4.2 Tenniscomplex	52
6.4.3 Overig	53
6.4.4 Cumulatie	54
6.5 Flora en Fauna	54
6.6 Toets effecten Natura 2000-gebied	55
6.7 Bodem	55
6.7.1 Historie	55
6.7.2 Onderzoek	56
6.7.3 Conclusie	57
6.8 Veiligheid	58
6.9 Duurzaam Bouwen	58
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Beschermd Stadsgezicht	59
7.3 De bestemmingen	59
7.3.1 Groen	60

7.3.2 Horeca	60
7.3.3 Verkeer	60
7.3.4 Verkeer - Verblijfsgebied	60
7.3.5 Water	60
7.3.6 Leiding-Riool	61
7.4 Enkele bijzondere juridische aspecten	61
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	65
9.1 Vooroverleg/advies ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	65
9.2 Eindverslag Inspraak	66
1. Lijst van bij de plantoelichting behorende onderzoeken	67
2. Verschillen tussen het in 2005 en thans gebruikte verkeersmodel	69
Regels	71
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	73
Artikel 1 Begrippen	73
Artikel 2 Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	77
Artikel 3 Groen	77
Artikel 4 Horeca	79
Artikel 5 Verkeer	81
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	83
Artikel 7 Water	85
Artikel 8 Leiding - Riool	86
Hoofdstuk 3 Algemene regels	87
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	88
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	89
Artikel 12 Algemene procedureregels	90
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	91
Artikel 13 Overgangsrecht	91
Artikel 14 Slotregel	92
Bijlagen	93
Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten	95

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **plan:**

het bestemmingsplan Zuiderpark-Stadswalzone van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1.2 **aanduiding:**

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

1.3 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 **bebouwing:**

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

1.5 **bebouwingspercentage**

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden.

1.6 **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

1.7 **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0796.0002023-1401 met de bijbehorende regels met bijlage.

1.8 **bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 **bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.10 **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

1.11 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.

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.14 bouwvlak:

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

1.15 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.

1.16 gebouw:

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

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen gebouwen tezamen.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tevens voor maatschappelijke verenigingen als scouting e.d. ;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sport' voor sportieve doeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' voor tenniscomplex;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' voor dierenverblijven en dierenweide;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' tevens voor kinderopvang;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' voor nutsvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'water' voor water in de vorm van een stadsgracht;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor ondergrondse parkeergarage;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting ' voor voorzieningen voor de toegang van voetgangers naar de parkeergarage;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' mede voor verkeersvoorzieningen voor langzaam verkeer;
- n. aan de hoofdfuncties ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, nooduitgangen voor de parkeergarage, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen bijbehorende verhardingen,met dien verstande, dat het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van elk van de hiervoor sub e en f aangeduide functies maximaal 5 mag bedragen.

3.2 Bouwregels

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

- a. het bebouwingspercentage van de gronden, gelegen binnen de bestemming aangegeven bouwvlakken mag niet meer bedragen dan in deze bouwvlakken aangegeven;
- b. gebouwen binnen de bestemmingen als hiervoor aangegeven in lid 1 onder a t/m i en l mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de deze bestemmingen aangegeven bouwvlakken, waarbij de bouw- en/of goothoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan in deze bouwvlakken aangegeven, met dien verstande, dat de ten behoeve van het tenniscomplex (bestemming als hiervoor aangegeven in lid 1 onder f) op te richten gebouw (maximale bouwhoogte in totaal 7m) dient te bestaan uit een clubhuis van maximaal 4,5 m hoog met daarbovenop een opbouw c.q. andere bebouwde voorziening, die dienst kan doen als geluidwerende voorziening.
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande, dat:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tenniscomplex maximaal 4,5 meter mag bedragen en
 - de hoogte van kunstobjecten en verlichting als verkeersvoorziening of beveiliging maximaal 10 meter en lichtmasten voor sportvelden en tennisbanen maximaal 15 meter mag zijn;
- d. het aantal parkeerlagen van de hiervoor in lid 1 onder k bedoelde ondergrondse parkeergarage mag niet meer dan 3 bedragen met een maximale diepte van 9,25 meter -NAP , zijnde 12 meter onder het waterpeil van de voorziene nieuwe stadsgracht, waarbij de bouw "grondwaterneutraal" dient plaats te vinden, waaronder wordt verstaan een bouwwijze, waarbij geen bemaling wordt toegepast en ontgraving in den natte plaatsvindt";

- e. bouwwerken ten dienste van de voetgangerstoegang naar de ondergrondse parkeergarage, zoals liftschachten en trappen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' als omschreven in lid 1 onder l worden gebouwd en voorzieningen overigens voor voetgangers ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' als omschreven in lid 1 onder m;

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' voorkoming van onevenredige aantasting van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-bedrijven als omschreven de categorieën 2 en 3 van de bij deze regels als bijlage opgenomen Staat van Horeca-activiteiten, uitgezonderd feestzalen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mede voor in- en uitritvoorzieningen, behorende bij de aangrenzende ondergrondse parkeergarage;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. het bebouwingspercentage van de gronden, gelegen binnen het in de bestemming aangegeven bouwvlak mag niet meer bedragen dan in dit bouwvlak aangegeven;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' overwegend ondergrondse bouwwerken voor in- en uitritvoorzieningen van de aangrenzende parkeergarage.

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 de volgende bepalingen.;

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde luifels mag ten hoogste 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' voorkoming van onevenredige aantasting van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' ontheffing verlenen van het bepaalde onder 4.2 ten behoeve van het bouwen van een overkapping, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen, mits:

- a. dat noodzakelijk is ten behoeve een goede functionering van de in- en uitritvoorzieningen van de parkeergarage, en
- b. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

4.5 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.

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.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar vervoer;
- b. wegverkeer;
- c. verblijfsgebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mede voor ondergrondse parkeergarage;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke.

5.2 Bouwregels

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

- a. het aantal parkeerlagen van de hiervoor in lid 1 onder d. bedoelde ondergrondse parkeergarage mag niet meer dan 3 bedragen met een maximum diepte een maximale diepte van 9,25 meter -NAP, zijnde 12 meter onder het waterpeil van de voorziene nieuwe stadsgracht", waarbij de bouw "grondwaterneutraal" dient plaats te vinden, waaronder wordt verstaan een bouwwijze, waarbij geen bemaling wordt toegepast en ontgraving in den natte plaatsvindt";
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag een ondergrondse voetgangers-doorgang met beheerdersruimte worden gerealiseerd, waarvan de breedte binnenwerks niet minder dan 7 meter en de hoogte niet minder dan 3 meter mag bedragen, uitgezonderd de vestingmuur;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, welke maximaal 10 meter hoog mogen zijn.

5.3 Nadere eisen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' voorkoming van onevenredige aantasting van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 5.2 ten behoeve van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' het bouwen van een overkapping, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen, indien dat noodzakelijk is ten behoeve een goede functionering van de in- en uitritvoorzieningen van de parkeergarage, mits daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.
- b. uitsluitend voor wat betreft de bestemming Verkeer aan de zijde van de Pettelaarseweg ten behoeve bouwwerken geen gebouwen zijnde tot 5 meter hoog ten behoeve van ventilatiekanalen voor de ondergrondse parkeergarage, mits die voorzieningen noodzakelijk zijn om aan de wettelijke eisen voor het functioneren van de parkeergarage te voldoen, en daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

5.5 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.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5.5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'terras' mede voor terras;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vestingwerken' voor behoud en herstel van walmuren en overige vestingwerken;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mede voor ondergrondse parkeergarage;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

6.2 Bouwregels

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

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet betreffende de walmuren en overige vestingwerken geldt, dat de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen, met uitzondering van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, welke maximaal 10 meter hoog mogen zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag een ondergrondse voetgangers-doorgang worden gerealiseerd, waarvan de breedte binnenwerks niet minder dan 7 meter en de hoogte niet minder dan 3 meter mag bedragen
- c. het aantal van de bouwwerken ten behoeve van voetgangerstoegangen bovengronds maximaal 1, en de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen, waarbij de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' voorkoming van onevenredige aantasting van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' ontheffing verlenen van het bepaalde onder 6.2 ten behoeve van het bouwen van een overkapping, waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen, mits:

- a. dat noodzakelijk is ter bescherming van de ter plaatse aanwezige, cultuurhistorisch waardevolle en monumentale objecten, en
- b. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

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.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, groenvoorzieningen, taluds, bermen, kunstwerken, oeverbeschoeiingen, kademuren en dergelijke.

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, zoals bruggen en kleine bouwwerken ten behoeve van gemalen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, welke maximaal 10 meter hoog mogen zijn;

7.3 Nadere eisen

Ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van voorkoming van onevenredige aantasting van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht;

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.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van hoofdtransportleidingen, met een strook van 2 meter ter weerszijden van de aangeduide leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

8.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoofdtransportleiding, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

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

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder 8.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 8.4 mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoofdtransportleiding en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

8.6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden:
 1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 4. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 5. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Het onder 8.6.a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 8.6.a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan.
- d. Advisering
 1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 8.6.a wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 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. 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 in het bestemmingsplan ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. 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 van het dakoppervlak cq bebouwingspercentage ;
 - 2. de hoogte van genoemde plaatselijke verhogingen niet meer dan 3 meter bedraagt.

Het verlenen van vrijstelling betreffende de gronden ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' kan slechts geschieden, indien daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft de ligging van de bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, mits:

- a. de afstand van de grenzen van de aanduiding 'parkeergarage' tot de grens van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vestingwerken' en tot de Limietlaan niet wordt verkleind;
- b. de grenzen van de aanduiding 'onderdoorgang' met niet meer dan 5m worden verschoven.

Het wijzigen betreffende de gronden ter plaatse van de aanduiding ' beschermd stadsgezicht' kan slechts geschieden, indien daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 12 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 13 Overangsrecht

13.1 Overangsrecht 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.

13.2 Overangsrecht 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuiderpark-Stadswalzone.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Horeca van categorie 1:

een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies en hotels;

Horeca van categorie 2:

het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke);

Horeca van categorie 3:

een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, waaronder feestzalen;

Horeca van categorie 4:

- a. 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;
- b. inrichtingen, waarin een speelautomatenhal is gevestigd, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

