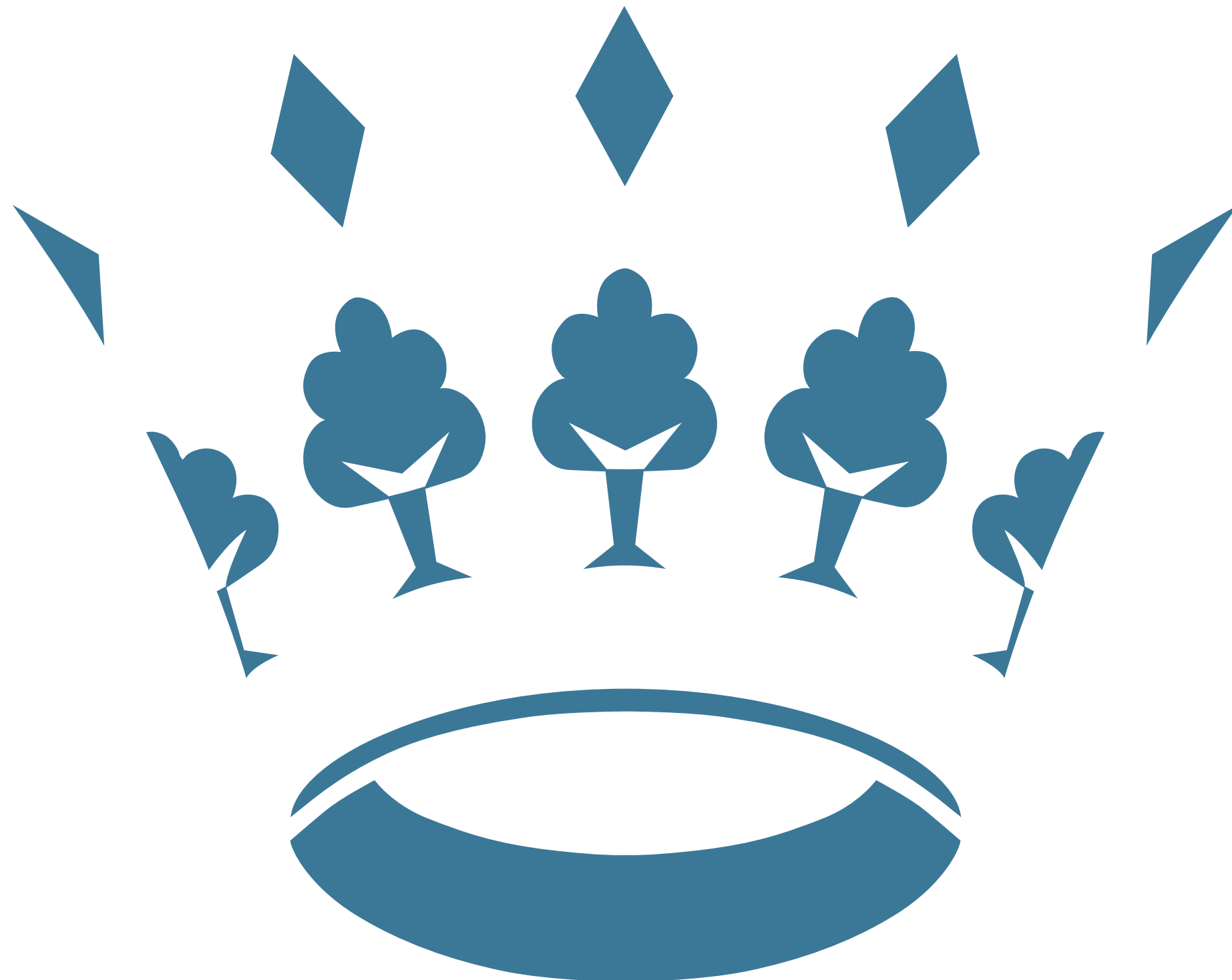




's-Hertogenbosch



Bestemmingsplan
Maliskamp



's-Hertogenbosch

Bestemmingsplan Maliskamp

onherroepelijk

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:

Bijlage No:

22 SEP. 2009

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

maart 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het plan	7
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5 Inhoud van de toelichting	9
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Ruimtelijke situatie	17
2.2.1 Bebouwingsstructuur	17
2.2.2 Wegenstructuur	18
2.2.3 Groen- en waterstructuur	19
2.3 Functionele situatie	20
2.3.1 Wonen	20
2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen	21
2.3.3 Bedrijven en werkgelegenheid	21
2.3.4 Aan huis gebonden bedrijven en beroepen	21
2.3.5 Detailhandel	21
2.3.6 Horeca	22
2.3.7 Kantoren	22
2.3.8 Sport en recreatie	22
2.4 Cultuurhistorische en archeologische structuur	22
2.4.1 Ordenkaart	22
2.4.2 Archeologische waarden	23
2.4.3 Monumenten	27
2.4.4 MIP-objecten	27
Hoofdstuk 3 Beleidskader	29
3.1 Beleid op rijksniveau	29
3.1.1 Nota Ruimte	29
3.1.2 Flora- en Faunawet	30
3.2 Provinciaal beleid	30
3.2.1 Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant	30
3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening	30
3.2.3 Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Waalboss	32
3.3 Gemeentelijk beleid	35
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 'Stad tussen stromen', 's-Hertogenbosch 2003	35
3.3.2 Ontwerpstructuurvisie Rosmalen, november 2000	35
3.3.3 Landschapsvisie	36
3.3.4 Nota 'Bomen in de stad'	36
3.3.5 Welstandsnota	37
3.3.6 Waterplan	38
3.3.7 Nota Wonen 2007	39
3.3.8 Nota detailhandel	39
3.3.9 Beleidsplan Horeca	40
3.3.10 Bedrijvenbeleid	40
3.3.11 Kantorenvisie 2004-2015	40
3.3.12 's-Hertogenbosch bereikbaar	40
3.3.13 Nota parkeren	41
3.3.14 Nota Hoogbouw	41
3.3.15 Prostitutiebeleid	41

3.3.16 Antenne-installaties	41
3.3.17 Nota Spelen	41
3.3.18 Nota Grondbeleid 2005	42
3.4 Erfdienstbaarheid (EDBH)- katholieke signatuur	42
Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten en planbeschrijving	45
4.1 Ruimtelijke en functionele uitgangspunten	45
4.2 Ontwikkelingslocaties	46
4.3 Herontwikkeling Businesspark Maliskamp	46
4.4 Uitbreiding landgoed	49
4.5 Overige ontwikkelingen	49
4.5.1 Herbestemming Bernadettekerk	49
4.5.2 Herontwikkeling basisschool 'De Masten'	49
4.5.3 Sportpark Maliskamp	50
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	51
5.1 Bodem	51
5.2 Flora en fauna	52
5.3 Externe veiligheid	52
5.4 Geluid	54
5.5 Lucht	55
5.6 Overige hinder en risico's	55
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	59
6.1 Waterhuishouding	59
6.2 Riolering	59
6.3 Waterbeleid	59
6.4 Vertaling in bestemmingsplan	61
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	63
7.1 Planmethode	63
7.2 Opzet van de regels	63
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	67
Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg	69
9.1 Inspraak	69
9.1.1 Reacties inspraakavond	69
9.1.2 Schriftelijke inspraakreacties	71
9.1.3 Mondelinge inspraakreacties	77
9.2 Vooroverleg	78
9.2.1 Reactie VROM-Inspectie	78
9.2.2 Reactie Rijkswaterstaat	80
9.2.3 Reactie Waterschap	80
9.2.4 Reactie Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving	80
Regels	83
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	85
Artikel 1 Begrippen	85
Artikel 2 Wijze van meten	90
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	93
Artikel 3 Bos	93
Artikel 4 Gemengd-1	95
Artikel 5 Gemengd-2	97
Artikel 6 Groen	99
Artikel 7 Maatschappelijk	100
Artikel 8 Sport	102
Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied	104
Artikel 10 Water	105
Artikel 11 Wonen	106
Artikel 12 Leiding - Gas	110

Hoofdstuk 3 Algemene regels	111
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	111
Artikel 14 Algemene aanlegvergunningregels	112
Artikel 15 Algemene ontheffingsregels	113
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	114
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	115
Artikel 17 Overgangsrecht	115
Artikel 18 Slotregel	116
Bijlagen	117
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	118
Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten	120
Bijlage 3 Verslag inspraakavond	121
Bijlage 4 Indicatieve bezonningsdiagrammen (behorende bij de bedrijfsruimten achter de Graafsebaan 107)	127

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Maliskamp' van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijf:

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

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden i_NL.IMRO.0796.0002038-1401_01.DGN en i_NL.IMRO.0796.000238-1401_02.DGN met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 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 gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 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.

1.24 detailhandel:

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

1.25 dienstverlening:

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

1.26 erf:

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

1.27 functie:

bestemming ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.28 gebouw:

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

1.29 geschakelde woning:

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

1.30 gestapelde woning:

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

1.31 halfvrijstaande woning:

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

1.32 hoekperceel:

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

1.33 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bedoeld is.

1.34 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.

1.35 kantoor:

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

1.36 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°.

1.37 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de (para)medische, sociale, educatieve, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en administratieve sfeer en daarmee vergelijkbare vormen van dienstverlening, met uitzondering van een seksinrichting.

1.38 nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:

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

1.39 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.40 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; er is slechts sprake van een opgetilde kap als het aantal bouwlagen zoals aangeduid reeds aanwezig is.

1.41 plankkaart:

de plankkaart van het bestemmingsplan 'Maliskamp', bestaande uit de kaart met nummer (IDN): NL.IMRO.0796.0002038-1401.

1.42 prostitutie

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

1.43 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.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 twee-aaneengebouwde woningen:

blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden.

1.47 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.48 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.49 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 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwingspercentage:

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

2.3 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.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 de hoogte van een dakopbouw:

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

2.7 de hoogte van een kap:

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

2.8 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.

2.9 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.

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.11 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 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de houtteelt / houtproductie;
- c. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

3.2.2 Ondergronds bouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mag niet ondergronds worden gebouwd.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Werken en werkzaamheden

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:

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0.40 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0.40 m onder maaiveld, voor zover gronden;
- c. het uitvoeren van heuvelwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- g. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- h. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
- i. het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² per perceel.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. 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.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Gemengd-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- b. kantoren;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, 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 mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid 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 alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

4.3 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- 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.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.4 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 A en B van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft;
- b. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 4.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied; ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone = wijzigingsgebied 1' op de plankaart; wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals opgenomen in de artikelen 4, 9 en 11 van deze regels; met in achtneming van de volgende regels:

- a. het betreffende wijzigingsgebied wordt omgezet naar een bedrijfs-, kantoor-, woon- en verkeersbestemming;
- b. als woningtypologieën zijn uitsluitend toegestaan grondgebonden woningen in de klasse 'A; aaneengebouwde woningen'; 'H; halfvrijstaande/geschakelde woningen'; 'V; vrijstaande woningen' en 'G; gestapelde woningen'; waarbij de gestapelde woningen enkel aan de noordelijke rand van het gebied gesitueerd mogen worden;
- c. de goothoogte van de grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de hoogte van de kap van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 5 meter; waarbij de kap een helling moet hebben tussen de 40 en 60 graden;
- e. de goothoogte van de gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 6 meter;
- f. de nokhoogte van de gestapelde woningen bedraagt niet meer dan 8 meter;
- g. de goothoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- h. de nokhoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
- i. de goothoogte van de kantoorvilla mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
- j. de nokhoogte van de kantoorvilla mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- k. ten behoeve van de nieuwe woonfunctie en ten behoeve van de kantoorvilla dient; in aansluiting op hetgeen ter zake is bepaald in de Bouwverordening 1996; op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd (volgens de gemeentelijke parkeernormering);
- l. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- m. het bepaalde in de artikelen 4, 9 en 11 is van overeenkomstige toepassing.

De wijzigingsbevoegdheid is vernietigd naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 maart 2011 (200910192/1/R3).

Artikel 5 Gemengd-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening (zakelijk en maatschappelijk) en publiekverzorgend ambacht;
 - b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de plankaart;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horecabedrijven in de categorie 2 en 3 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten;
 - d. wonen;
 - e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen;
- met dien verstande dat de functies als genoemd onder a tot en met c uitsluitend zijn toegelaten op de begane grond.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 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;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid 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 alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.3 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.

5.2.4 Erfbebouwingsregeling

Ten behoeve van de binnen deze bestemming toegestane woonfunctie is de erfbebouwingsregeling van artikel 11.2.2 van overeenkomstige toepassing.

5.3 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.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffing met betrekking tot de parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 5.2.1, 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- 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.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 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 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorzieningen);
- b. fiets en/of voetpaden;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, watergangen en dergelijke.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.

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 meter bedragen;
- b. Kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 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 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.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 6.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' op de plankaart: uitsluitend voor een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op de plankaart is wonen slechts toegestaan voor de personen die in het pand woonachtig zijn op het moment van het vaststellen van dit plan door de gemeenteraad;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen moeten binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de plankaart. Indien een bebouwingspercentage is aangegeven op de plankaart geldt dit percentage per bouwperceel;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling' ([sba-bbr]) geldt in het betreffende bouwvlak, in afwijking van het bepaalde onder b, een bebouwingspercentage van maximaal 50%.
- d. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 50 m² bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- g. nutsvoorzieningen mogen in afwijking van het bepaalde onder a. buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.

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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 m 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 m bedragen.

7.3 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.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffing met betrekking tot gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 7.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

- 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.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 7.5, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen met de daarbij behorende voorzieningen zoals een kantine, tribunes en kleedlokalen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. fiets en/of voetpaden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan'; uitsluitend voor een golfbaan;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, lichtmasten, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, watergangen en dergelijke;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast uitgesloten' ([sba-lm]) is het plaatsen van lichtmasten niet toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd;
- b. het aantal gebouwen mag niet meer dan 4 bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 1.500 m² bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd 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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. lichtmasten mogen maximaal 18 meter hoog zijn;
- c. kunstobjecten mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

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 Ontheffing van de bouwregels

8.4.1 Ontheffing met betrekking tot gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 8.2.1 en toestaan dat een ondergeschikt gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 6 m² bedraagt;

- b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de begrenzing van de bestemming niet minder dan 3 meter 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.

8.5 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.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 8.5, 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 - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 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.

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. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

9.3 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.

9.4 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.

9.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 9.4, 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 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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 in 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;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën;
- b. Bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de plankaart. Indien een bebouwingspercentage is aangegeven op de plankaart geldt dit percentage per bouwperceel;
- c. 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 en geschakelde woningen met de aanduiding 'twee-aaneen': aan één zijde 3 meter.
- d. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw, zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- e. Nutsvoorzieningen mogen in afwijking van het bepaalde onder a. buiten het bouwvlak worden gebouwd en zonder inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.
- f. Aan- en bijgebouwen zijn tevens mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken.

11.2.2 Erfbebouwingsregeling

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 gebouwd, ten dienste van de bestemming. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. met uitzondering van het hierna onder lid 11.2.2 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 11.2.2 onder a en b omschreven grond mag niet met meer dan 50% worden bebouwd;
- d. het onbebouwd blijvende deel van het onder lid 11.2.2 onder a omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- e. met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2.2 onder c mag het gezamenlijke grondoppervlak van de gebouwen niet meer bedragen dan 50 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 11.2.2 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 gedragen dan 3 meter en de

- hoogte 4,5 meter;
- j. bij hoofdgebouwen met een plat dak, moeten de aan- en bijgebouwen eveneens met plat dak worden uitgevoerd;
- k. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- l. 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;
- m. ter plaatse van de 'specieke bouwaanduiding - onbebouwd' ([sba-ob]) mogen de gronden niet worden bebouwd.

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 de erfbebouwingsregeling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 11.2.2 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 het bepaalde onder lid 11.2.2 onder c, met dien verstande dat:
 - 1. slechts ontheffing mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 - 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 11.2.2 onder d, met dien verstande dat:
 - 1. het onder lid 11.2.2 onder a en b omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m²;
 - 2. slechts ontheffing 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;
 - 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid 11.2.2 onder e, met dien verstande dat:
 - 1. het onder a en b omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m²;
 - 2. de totale omvang van de erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 - 3. de ontheffing slechts mag worden toegepast:
 - voor een bijzondere woonvoorziening;
 - mits het onder a en b omschreven gedeelte van het erf direct bereikbaar is van de openbare weg, voor in de woonomgeving passende bedrijven en aan huis gebonden beroepen;
 - 4. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - 5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de onder lid 11.2.2 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 lid 11.2.2 onder h en i bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbouwing voorzover 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.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
 - 1. het bepaalde onder lid 11.2.2 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 lid 11.2.2 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 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit, 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 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 in lid 11.5 onder c 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 verkeersontsluiting- 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.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' op de plankaart, wijzigen in de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zoals opgenomen in de artikelen 4 en 9 van deze regels, met in achtname van de

volgende regels:

1. het betreffende wijzigingsgebied wordt omgezet naar een gemengd-1 en verkeersbestemming;
 2. de goothoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
 3. de nokhoogte van de bedrijfsruimten mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
 4. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
 5. het parkeren dient op eigen terrein volgens de gemeentelijke normering te worden opgelost;
 6. het bepaalde in de artikelen 4 en 9 is van overeenkomstige toepassing.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' op de plankaart, wijzigen met in achtneming van de volgende regels:
1. aan het betreffende wijzigingsgebied wordt een nieuw bouwvlak toegevoegd op de locatie van de voormalige villa (ten noorden van het bestaande hoofdgebouw);
 2. in het nieuwe bouwvlak komt een nieuw hoofdgebouw naar het ontwerp van de voormalige villa;
 3. het nieuwe hoofdgebouw mag niet meer dan drie wooneenheden bevatten;
 4. het bestaande hoofdgebouw (de woonboerderij) wordt gesplitst in twee wooneenheden;
 5. het bestaande bijgebouw (de schuur) wordt omgevormd tot een woning;
 6. ten behoeve van de nieuwe woonfunctie dient, in aansluiting op hetgeen ter zake is bepaald in de Bouwverordening 1996, op eigen terrein in voldoende mate parkeergelegenheid te worden gerealiseerd;
 7. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
 8. Er dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Het onderzoek richt zich op de vraag of bij de bouwplannen het archeologisch belang voldoende wordt ontzien en welke voorwaarden eventueel moeten worden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden;
 9. Een geohydrologisch onderzoek moet worden verricht naar de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen van de riolering.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding, en bescherming van gasleidingen met een strook van 4 meter ter weerszijden van de aangeduide 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.

12.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend 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.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de gasleiding, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.2 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.

12.4 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.

12.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde onder 12.4 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.6 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Gas 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 of de continuïteit van de gasvoorziening in gevaar kunnen brengen:
 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 12.6 onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de gasleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 12.6 onder 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 gasleiding ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 12.6 onder a wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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

Artikel 14 Algemene aanlegvergunningregels

14.1 Aanlegvergunningstelsel

14.1.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden 1' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 50 m².
- b. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden 2' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100 m².
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden 3' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 1000 m².
- d. Het onder a., b. en c. 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.

14.1.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 14.1.1 onder a, b en c 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 ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden 1' voor de in lid 14.1.1 onder a. bedoelde werken op een diepte van meer dan 0,5 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 50m² een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens 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 onder a, danwel uit het onder b of 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 15 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. 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 zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. 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 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

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.

17.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien het gebruik als woning van het pand met de bestemming 'Maatschappelijk' en nadere aanduiding 'wonen' wordt beëindigd door degenen die in het pand woonachtig zijn op het moment van vaststelling van dit plan door de gemeenteraad, is het andere personen verboden dit gebruik voort te zetten of te hervatten.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Maliskamp' van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
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
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobekleiderijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	DIENTSTERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
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

74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2 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:

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, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Bijlage 3 Verslag inspraakavond

Locatie: Buurtcentrum "Ons Trefpunt", Bernadettestraat 2 te Maliskamp

Datum: 8 december 2008

Aanvang: 19.30 uur

Aanwezig:

- Belangstellenden: ± 50 personen
- Gemeente 's-Hertogenbosch:
 - a. Dhr. G. Snijders, wethouder ruimtelijke ordening.
 - b. Mevr. S. de Jong, teamleider Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.
 - c. Mevr. E. Cammaert, Stedenbouwkundig ontwerper.
 - d. Dhr. P. Elfring, juridisch beleidsmedewerker.
 - e. Dhr. J. Blonk, juridisch beleidsmedewerker.
 - f. Dhr. E. van Rosmalen, technisch medewerker.

Opening:

Wethouder Snijders opent de avond en heet alle aanwezigen van de inspraakavond voor het voorontwerpbestemmingsplan Maliskamp welkom.

De heer Snijders geeft aan dat er een presentatie van het plan zal worden gegeven door mevrouw De Jong en dat er een verslag van deze inspraakavond wordt gemaakt door de heer Blonk.

De heer Snijders geeft aan dat deze avond de formele inspraakavond is en bedoeld is om mondeling te reageren op het plan. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan er ook schriftelijk worden gereageerd. Na de pauze is er gelegenheid om te reageren en de reacties zullen worden opgenomen in het verslag.

De heer Snijders vertelt de reden van het maken van het nieuwe bestemmingsplan: het actualiseren van het bestemmingsplan en het aanpassen van het bestemmingsplan aan de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen op basis van de nieuwe wetgeving (nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening). Daarnaast moet elk plan digitaal raadpleegbaar zijn. Daarnaast vertelt de heer Snijders dat het nieuwe bestemmingsplan een consoliderend plan is: in het plan zijn de bestaande rechten zoveel mogelijk overgenomen en zijn er slechts enkele nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen.

Over de basisschool wordt door de heer Snijders opgemerkt dat de nieuw te bouwen school past in het nieuwe plan. Dit betekent dat er geen nieuwe bestemmingsplanprocedure gevolgd zal worden om de bouw van de school mogelijk te kunnen maken.

Over de Bernadettekerk merkt de heer Snijders op dat er intensief overleg plaatsvindt tussen de gemeente en de betrokken instanties. Momenteel zijn er geen concrete ideeën over een nieuwe bestemming voor de kerk en daarom is de oude bestemming van de kerk in het nieuwe plan opgenomen.

De heer Snijders sluit af met een toelichting op het verdere verloop van de avond: het plan zal zodadelijk worden gepresenteerd door mevrouw De Jong en na de presentatie vindt er een pauze plaats. Na de pauze is er gelegenheid om mondeling te reageren op het plan en om vragen te stellen.

De heer Blonk maakt een verslag van de avond en degenen die belangstelling hebben voor een afschrift van het verslag, kunnen hun naam en adresgegevens noteren op een lijst welke bij de heer Blonk ligt. Zij krijgen dan een afschrift van het verslag thuisgestuurd.

Presentatie van het plan door mevrouw De Jong:

Mevrouw De Jong begint haar presentatie met enkele opmerkingen vooraf. Zij adviseert de belangstellenden om vooral hun eigen perceel in het plan goed na te kijken en te controleren op eventuele fouten. Zij geeft aan dat deze avond bedoelt is om de reacties van betrokkenen te peilen en dat het hoofddoel van de avond de inspraakreacties van de omwonenden is.

Mevrouw De Jong begint haar presentatie met uit te leggen wat een bestemmingsplan is en hoe een bestemmingsplan gelezen moet worden. Zij geeft uitleg over de verschillende bestemmingen en aanduidingen op de plankaart en zij legt uit wat bouwvlakken zijn en wat de erfbebouwingsregeling inhoudt. Tijdens dit onderdeel van de presentatie merkt zij op dat de vrijstelling/ ontheffings-mogelijkheid voor de aanleg van een zwembad in de (achter)tuin per abuis niet in het plan is opgenomen en dat het plan op dit punt zal worden aangepast.

Mevrouw De Jong vervolgt haar presentatie met het toelichten van de nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

- **Ontwikkeling Businesspark:** Het transport dat eerst op het bedrijventerrein was gevestigd is vertrokken, waardoor de overlast van dit bedrijf verdwenen is. Hoewel de huidige bestemming van het transportbedrijf het mogelijk maakt dat zich daar een nieuw transportbedrijf vestigt, is het niet wenselijk om de bedrijfsbestemming in stand te laten (in verband met overlast voor omwonenden). Het is daarom de bedoeling dat er in de toekomst woningen worden gebouwd. Er wordt een bouwplan gepresenteerd voor het nieuwe gebied, wat de bouw van 25 rijwoningen, 30 twee-onder-een-kapwoningen en 11 appartementen inhoudt. Tevens zullen een kantoorvilla en 4 bedrijfsruimtes worden opgericht. Het huidige bedrijventerrein is opgenomen in het plan. Om het gepresenteerde bouwplan mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. In de wijzigingsbevoegdheid staan de randvoorwaarden vermeld waaraan de toekomstige bebouwing zal moeten voldoen. Voordat er gebouwd kan worden moet er nog het nodige gebeuren: er moeten nog overeenkomsten worden gesloten, het bouwplan moet worden goedgekeurd, er moet een wijzigingsprocedure worden gevoerd en er zal een bouwplanprocedure moeten worden gevoerd.
- **Ontwikkeling Landgoed Eikenburg:** Op het landgoed zullen meerdere wooneenheden worden gebouwd. De voormalige villa zal worden herbouwd en in de nieuw te bouwen villa komen maximaal drie wooneenheden. De bestaande woonboerderij kan worden gesplitst in twee wooneenheden en de bestaande schuur mag ook bewoond gaan worden. Voor deze ontwikkeling is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- **Ontwikkeling basisschool De Masten:** De huidige basisschool is sterk verouderd en er is daarom gekozen voor het bouwen van een nieuwe school. Behalve de school zal er ook een verblijf voor Cello worden opgericht en is het de bedoeling dat het buurtcentrum verhuist naar de nieuw te bouwen locatie naast de school. De huidige school zal worden gesloopt en op de plaats van de huidige school zal een parkeerterrein worden aangelegd.

Mevrouw De Jong geeft aan dat de plannen voor de Bernadettekerk, het dierenparkje en "Ons Trefpunt" momenteel onvoldoende concreet zijn, waardoor de bestaande situatie in het plan is opgenomen. Zodra bekend is wat de nieuwe bestemming van de Bernadettekerk wordt zal het bestemmingsplan worden aangepast via een postzegelplan. De erfdienstbaarheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan, omdat dit privaatrechtelijk van aard is.

Mevrouw De Jong sluit de presentatie af met uitleg over de verdere procedure van het plan. Er wordt daarbij een tijdsindicatie gegeven.

Pauze

Inspraakreacties

Wethouder Snijders verzoekt aan iedereen om weer plaats te nemen op zijn of haar plaats, zodat begonnen kan worden met de inspraak.

1. *Valt de woningbestemming waar het dierenparkje is gelegen binnen de erfdienstbaarheid?* (dhr. Timmers)

Wethouder Snijders: Er wordt een totaalplan ontwikkeld voor het gebied waar de erfdienstbaarheid betrekking op heeft. De ontwikkeling van een totaalplan vergt echter veel tijd vanwege de erfdienstbaarheid, waar men dan vrijwillig afstand van moet doen. Bovendien heeft het totaalplan de steun nodig van de inwoners van Maliskamp. Indien er onvoldoende steun is voor de te ontwikkelen plannen, gaan de plannen niet door.

Concreet antwoord: Ja, de woningbestemming valt onder de erfdienstbaarheid (red.)

2. *Hoe ver komen de te bouwen woningen op het bedrijventerrein (Businesspark) van de perceelsgrenzen af te liggen?*

Mevr. De Jong: De maatvoering is moeilijk aan te geven, maar een tekening van het bouwplan zal worden toegestuurd.

3. *De huidige bedrijven op het Businesspark houden geluid tegen van de A59. Hoe zit het met de geluidhinder als de bedrijven worden gesloopt?*

Mevr. De Jong: De eerste rand van bedrijven (langs de Graafsebaan) is geen geluidsgevoelige bebouwing en houdt al veel geluid tegen. De precieze effecten van geluidhinder door afbraak van bestaande bedrijven en de bouw van de geplande woningen kan zij niet aangeven. Wel wordt aangegeven dat er onderzoek is gedaan naar geluidhinder en het geluidsrapport ligt ter inzage.

4. *De te bouwen school ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak dat op de plankaart is aangegeven.*

Mevr. De Jong: Het bouwplan zal worden aangepast, zodat het past binnen het huidige bestemmingsplan.

5. *Mag een bungalow worden gebouwd op een groot perceel waarop al een woning staat (op basis van de erfbebouwingsregeling red.)?*

Mevr. De Jong: Nee, dit is niet toegestaan.

6. *In de presentatie is opgemerkt dat het dierenpark verkleind wordt. Daardoor komt er druk op het groen in de wijk. Waarom?*

Wethouder Snijders: Er wordt een totaalplan ontwikkeld voor het gebied waar de erfdienstbaarheid betrekking op heeft. In dit totaalplan wordt ook de hoeveelheid groen meegenomen.

7. *Nonnenklooster + gebied erachter/ernaast: hoe wordt de huidige groenvoorziening gehandhaafd?* (dhr. Bottema)

Wethouder Snijders: De situatie blijft zoals het nu is. Er zijn geen bouwplannen voor dat perceel. Zolang de zusters in het klooster blijven wonen, verandert er niets.

Mevr. De Jong: Er komen juist meer zusters in het klooster, omdat ook zusters van buiten Rosmalen er komen te wonen. De situatie blijft zoals het nu is. In het nieuwe plan is de huidige bestemming "maatschappelijk" overgenomen, om de zusters niet in hun bouwmogelijkheden te beperken, al zijn er momenteel geen bouwplannen.

8. *Er wordt gevraagd om een toelichting op de ontwikkeling van Landgoed Eikenburg. Wie is eigenaar,*

waarom moet er gebouwd worden en waarom wordt het groen niet gehandhaafd? (dhr. Oomen)

Wethouder Snijders: Het betreft een particulier terrein en een particulier initiatief tot bouwen. Het landgoed heeft een grote cultuurhistorische waarde. Daar komt bij dat er ook een bepaalde woningbehoefte is in Maliskamp. Deze factoren samen zorgen er voor dat woningbouw op het landgoed niet onwenselijk is.

9. *Het bospad bij de sportvelden is momenteel een modderpad. Wordt het bospad verhard?*

Mevr. De Jong: Het bestemmingsplan staat verharding van het bospad toe. In het bestemmingsplan wordt overigens niet geregeld of paden verhard zijn.

10. *Voor de percelen 93 t/m 95, zijn in het verleden diverse bouwplannen ingediend, maar deze zijn telkens afgewezen. Het laatste bouwplan voldeed aan het bestemmingsplan, maar toch werd het bouwplan afgewezen. Wat is dan de waarde van vigerende rechten?* (dhr. V.d. Plas)

Mevr. De Jong: Bestaande rechten zijn zoveel mogelijk in het nieuwe plan overgenomen. Op de genoemde locaties is verdere ontwikkeling van detailhandel niet wenselijk. Het laatst ingediende bouwplan voldeed inderdaad aan het bestemmingsplan, maar is afgewezen omdat het parkeren niet op eigen terrein kan worden opgelost.

Parkeren kan wel op eigen terrein worden opgelost. Bovendien zou een winkel daar passend zijn in de omgeving. Wellicht is deze avond niet bedoeld om daar over te discussiëren, maar ik zou de discussie op een ander tijdstip graag willen voeren.

Wethouder Snijders: Het overleg van vanavond is hier inderdaad niet voor bedoeld.

11. *Twee opmerkingen:*

- a. *Kantoorvilla aan de Graafsebaan: er staat bebouwing geprojecteerd op een bestaand parkeerterrein. Dit zal gaan leiden tot grote parkeerproblemen.*
- b. *Eikenburglaan: Het verzoek om de huidige laan een laan te laten. De nieuw te bouwen woningen komen erg ver naar voren. Het zou beter zijn om de voorgevelrooilijn naar achter te schuiven.* (dhr. Sanders)

12. *Door de huizenbouw aan het businesspark gaat er privacy verloren voor degenen die in de reeds bestaande woningen wonen.* (dhr. Overwijk)

Mevr. De Jong: Momenteel is er ongewenste bedrijvigheid op het terrein wat het woongenot niet ten goede komt. Daarnaast moet het bouwproject financieel aantrekkelijk zijn voor de eigenaren/projectontwikkelaar van het businesspark. Dit betekent dat er een bepaald (minimum) aantal woningen moet worden gebouwd op het terrein. Dit kan inderdaad een nadelige invloed hebben op de privacy.

13. *Wat is de doelgroep voor de te bouwen woningen aan het businesspark?*

Wethouder Snijders: De doelgroep is zoals de groep die hier vanavond aanwezig is.

14. *Door de toename van het aantal woningen komen er meer gezinnen in Maliskamp te wonen, maar de grootte van de school blijft gelijk?* (mevr. Van Alem)

Wethouder Snijders: Bij de nieuwbouw van de school zal rekening worden gehouden met de toename van het aantal gezinnen. Bovendien worden de woningen niet in één keer gebouwd, maar gefaseerd.

Mevr. De Jong: Momenteel vergrijst Maliskamp en wordt de school minder druk bezocht. Bovendien

kan er niet vooruit worden gelopen op een mogelijke toekomstige situatie. Mocht er echter een zeer snelle verjonging plaatsvinden, dan zal de school daar op worden aangepast.

15. *Er komen steeds meer woningen. Is dit wel nodig en past het in het totale beleid?* (dhr. V.d. Veer)

Wethouder Snijders: In Waalboss is het provinciaal/regionaal beleid weergegeven: tot 2028 is er behoefte aan meer woningen. Dit heeft te maken met gezinsverdunding en een toename van de bevolking. Op korte termijn hebben we te maken met een recessie en zal de vraag inzakken, maar op de lange termijn zal de vraag stijgen en zijn er meer woningen nodig.

Is er ook een bijbehorend economisch motief. Er zijn bijvoorbeeld al 220 woningen bij Coudewater gepland en ook de Groote Wielen is een groot woningbouwproject.

Wethouder Snijders: Ook kleinere locaties zijn nodig voor de vraag op stedelijk niveau.

16. *Het groene driehoekje in Gagelkamp is dat een woningbouwlocatie?* (dhr. Busink)

Mevr. De Jong: Groen betekent een groenbestemming. Woningbouw is daar niet toegestaan.

17. *Vertaling van de nieuwe woningbouw uit Hooge Heide Zuid in het bestemmingsplan. Wordt dat in dit bestemmingsplan meegenomen of valt dat in het buitengebied?*

Mevr. De Jong: De genoemde locatie valt nu onder het buitengebied. De bouwplannen zijn nog pril en indien de plannen concreet worden zal er een apart bestemmingsplan voor worden gemaakt. Wellicht wordt het te maken bestemmingsplan in de toekomst bij het bestemmingsplan voor Maliskamp gevoegd.

18. *Ontwikkeling Businesspark: Hoe wordt de brandgang geregeld achter de huidige woningen (woningen aan de Sint Jozefstraat en de Lijsterbeslaan)?*

Mevr. De Jong: Er is straks geen brandgang meer. Het bestemmingsplan regelt overigens geen brandgangen.

19. *Is het bouwplan (ontwikkeling businesspark) ingemeten door het Kadaster?*

Mevr. De Jong: de tekeningen zoals weergegeven in de presentatie zijn gemaakt op basis van kadastrale gegevens.

20. *Wordt het scholencomplex in verschillende fasen gebouwd? Dit omdat nog niet bekend is wat er met het wijkcentrum gaat gebeuren.*

Wethouder Snijders: Nee, het is één bouwproject.

Mevr. De Jong: Het is nog niet zeker of het wijkcentrum bij de school komt.

21. *Kantoorvilla aan de Graafsebaan: het verzoek om te letten op het parkeren op eigen terrein. Er wordt tevens aandacht gevraagd voor behoud van het huidig groen. Rechts van het nieuw aan te leggen parkeerterrein van de te bouwen school wordt er geparkeerd tussen de bomen. Er wordt verzocht om dit te bestemmen als "groen", om de groenvoorziening te behouden en het parkeren daar niet toe te staan.* (dhr. Van Grinsven)

22. *Mogen bouwvlakken voor 100% worden bebouwd?*

Mevr. De Jong: In beginsel is tpv de woningen 100% bebouwing toegestaan, mits er geen strijd

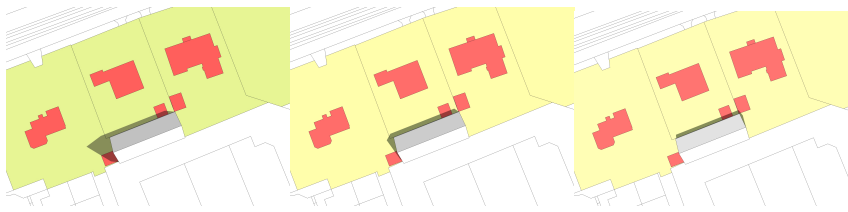
ontstaat met andere planvoorschriften. Bij vrijstaande woningen mag bijvoorbeeld niet tot in de perceelsgrens worden gebouwd, waardoor het bouwvlak niet voor 100% bebouwd kan worden. Bij andere functies gelden soms andere bebouwingspercentages.

Afsluiting

De heer Snijders sluit de inspraakavond af en bedankt de aanwezigen voor hun komst.

Bijlage 4 Indicatieve bezonningsdiagrammen (behorende bij de bedrijfsruimten achter de Graafsebaan 107)

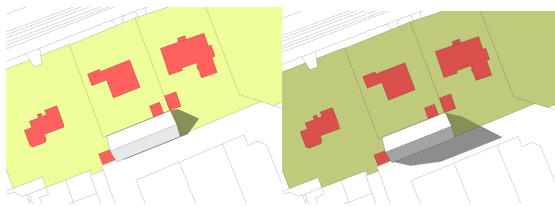
Bebouwing welke maximaal is toegestaan door het vigerende bestemmingsplan.



21 juni 8.30 uur

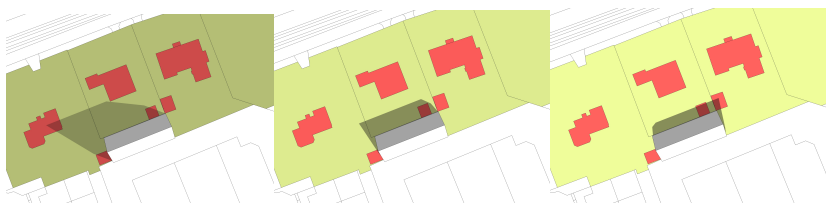
21 juni 10.30 uur

21 juni 12.30 uur



21 juni 16.30 uur

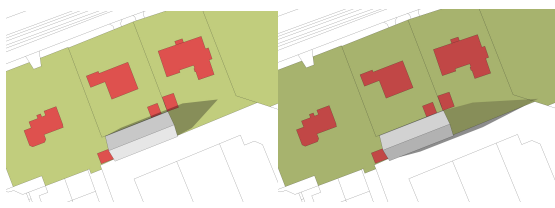
21 juni 18.30 uur



21 maart 8.30 uur

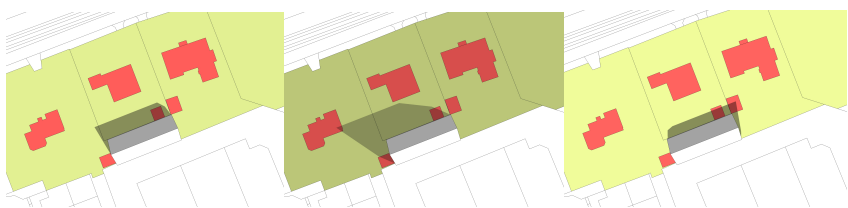
21 maart 10.30 uur

21 maart 12.30 uur



21 maart 16.30 uur

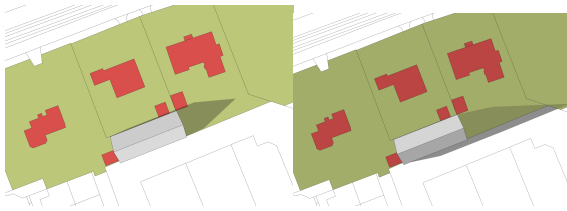
21 maart 17.30 uur



21 sept 8.30 uur

21 sept 10.30 uur

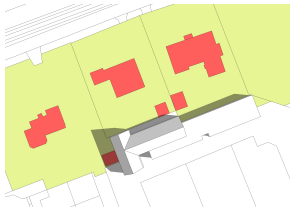
21 sept 12.30 uur



21 sept 16.30 uur

21 sept 17.30 uur

Bebouwing welke maximaal is toegestaan door het nieuwe bestemmingsplan (langskap).



21 juni 8.30 uur



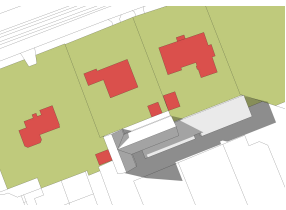
21 juni 10.30 uur



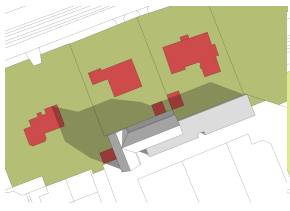
21 juni 12.30 uur



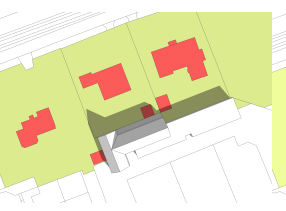
21 juni 16.30 uur



21 juni om 18.30 uur



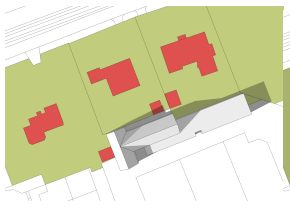
21 maart 8.30 uur



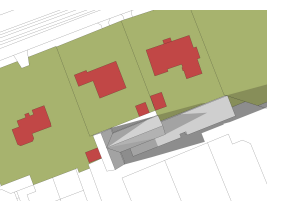
21 maart 10.30 uur



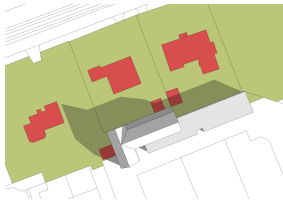
21 maart 12.30 uur



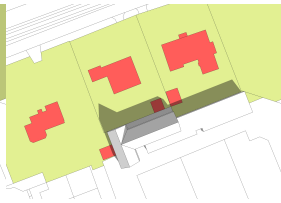
21 maart 16.30 uur



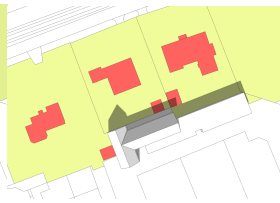
21 maart 17.30 uur



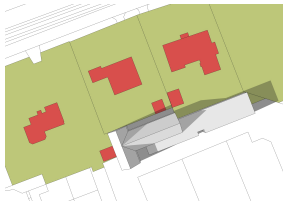
21 sept 8.30 uur



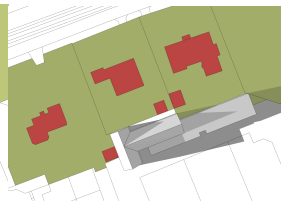
21 sept 10.30 uur



21 sept 12.30 uur

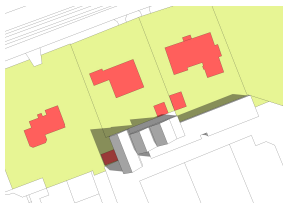


21 sept 16.30 uur



21 sept om 17.30 uur

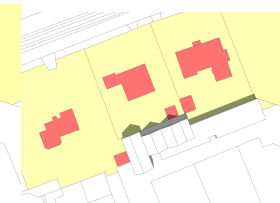
Bebouwing welke maximaal is toegestaan door het nieuwe bestemmingsplan (dwarskap).



21 juni 8.30 uur



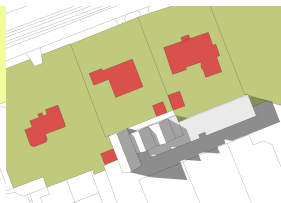
21 juni 10.30 uur



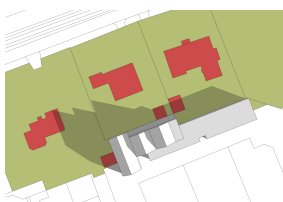
21 juni 12.30 uur



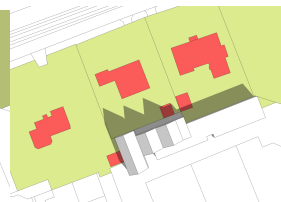
21 juni 16.30 uur



21 juni 18.30 uur



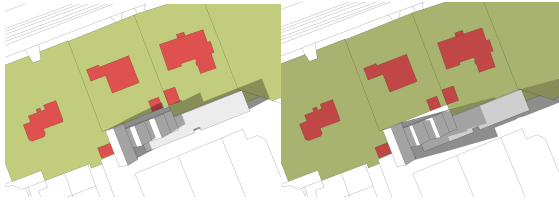
21 maart 8.30 uur



21 maart 10.30 uur

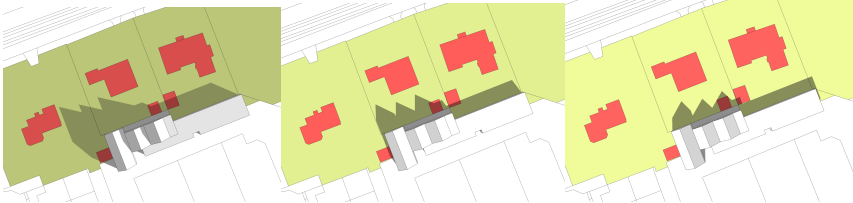


21 maart 12.30 uur



21 maart 16.30 uur

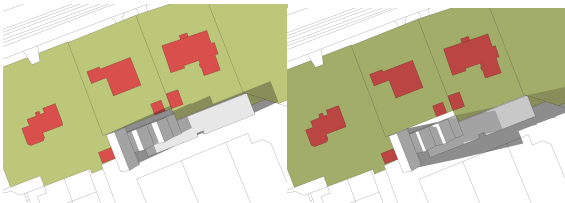
21 maart om 17.30 uur



21 sept 8.30 uur

21 sept 10.30 uur

21 sept 12.30 uur



21 sept 16.30 uur

21 sept 17.30 uur

Eindnoten

1. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Maliskamp (20081309-04), Cauberg-Huygen, 25 september 2008
2. Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Maliskamp (20081309-02), juli 2008