



's-Hertogenbosch

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend, hoofd bureau

20 APR. 2009

1457508

drs. M.H.M. Timmers

bestemmingsplan "De Muntel - De Vliert"

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van:
Bijlage No:

07 OKT. 2008

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

oktober 2008

Inhoudsopgave

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend, hoofd bureau

20 APR. 2009
1457508

Toelichting

1 Inleiding	9
1.1 Inleiding	9
1.2 Doel van het bestemmingsplan	9
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Bestaande situatie	11
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.2 Ontstaansgeschiedenis en stedenbouwkundige karakteristiek	12
2.2.1 De Muntel	12
2.2.2 De Vliert	12
2.2.3 Omgeving Citadel / Houtpad	15
2.3 Cultuurhistorische en archeologische structuur	17
2.3.1 Ordenkaarten	18
2.3.2 Archeologie	19
3 Beschermd stadsgezicht	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Gebiedsafbakening	21
3.3 Inhoud beschermd stadsgezicht	23
3.4 De bescherming	24
3.5 De systematiek	24
4 Planologisch beleidskader	27
4.1 Provinciaal beleid	27
4.2 Gemeentelijk beleid	28
4.2.1 Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen'	28
4.2.2 Wonen	29
4.2.3 Nota wijkeconomie 2001	29
4.2.4 Nota detailhandel	29
4.2.5 Beleidsplan horeca 1994	29
4.2.6 Bomen in de stad 2000	30
4.2.7 Verkeer, nota 's-Hertogenbosch bereikbaar 2000	30
4.2.8 Nota Parkeernormen	30
4.2.9 Notitie water als drijvende kracht 2001	31
5 Functionele beschrijving bestaande functies	33
5.1 Wonen	33
5.2 Horeca	33
5.3 Detailhandel	34
5.4 Groen	34
5.5 Bedrijvigheid	34
5.6 Dienstverlening	35
5.7 Verkeer	35
6 Milieuhygiënische aspecten	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Bedrijven en milieuzonering	37
6.3 Geluidhinder	38
6.4 Bodem	39
6.5 Flora en fauna	39

6.6 Externe veiligheid	39
6.7 Luchtkwaliteit	40
6.8 Water	40
6.9 Duurzaamheid	40
7 Financiële uitvoerbaarheid	41
8 Juridische planopzet	43
8.1 Inleiding	43
8.2 Juridische vertaling	43
8.2.1 Algemeen	43
8.2.2 Gedetailleerd bestemmingsplan	43
8.3 De bestemmingsplanregeling	44
8.3.1 Inleiding	44
8.3.2 Vertaling ruimtelijke uitgangspunten	44
8.3.3 Vertaling functionele uitgangspunten	46
8.4 Bestemmingen	46
8.5 Mogelijkheden voor functiewijzigingen	47
9 Vooroverleg en inspraak	49
9.1 Vooroverleg	49
9.2 Inspraak	51
9.3 Reactie op zienswijzen ontwerpbestemmingsplan januari 2006	56
 Voorschriften	 83
1 Inleidende bepalingen	85
Artikel 1 Begripsbepalingen	85
Artikel 2 Wijze van meten	90
2 Bestemmingsbepalingen	91
Artikel 3 Bedrijf - Tankstation (B-T)	91
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorzieningen (B-NU)	93
Artikel 5 Gemengd (GD)	95
Artikel 6 Groen (G)	98
Artikel 7 Maatschappelijk (M)	100
Artikel 8 Recreatie (R)	103
Artikel 9 Verkeer - Verblijf (V-VB)	105
Artikel 10 Water (WA)	107
Artikel 11 Wonen (W)	108
3 Algemene bepalingen	115
Artikel 12 Antidubbeltelbepaling	115
Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	116
Artikel 14 Algemene vrijstellingsbepalingen	117
4 Overgangs- en slotbepalingen	119
Artikel 15 Strafbepaling	119
Artikel 16 Overgangsbepalingen	120
Artikel 17 Slotbepaling	121
Bijlage 1 bij voorschriften: kappenkaart	123

5

Voorschriften

(

(

1

(

i

(

(

(

(

(

 $\langle$

1

(

(

(

(

1.

(

(

1

1

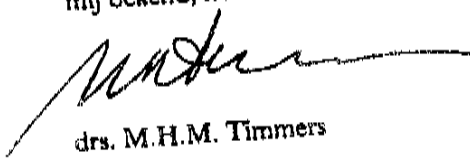
1

(

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend, hoofd bureau

20 APR. 2009

1457508


drs. M.H.M. Timmers

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

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

aan huis verbonden beroepsactiviteit:

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

aanbouw:

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

aaneengebouwde woning:

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

ambachtelijke bedrijvigheid:

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

bebouwing:

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

bedrijfsvloeroppervlakte:

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

bedrijfswoning/dienstwoning:

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

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

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

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met dezelfde bestemming;

bijgebouw:

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

bijzondere woonvoorzieningen:

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

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;

bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwlaag:

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

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

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;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

de plankaart:

de plankaart van het Bestemmingsplan De Muntel - De Vliert, bestaande uit de kaarten met het nummer (IDN): 079600000002006ad01-

detailhandel:

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

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

differentiatielijn:

aanduiding op de plankaart welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouwen / of gebruiksregels;

erf:

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

gebouw:

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

geschakelde woning:

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

gestapelde woning:

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

halfvrijstaande woning:

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

het plan:

de plankaarten genummerd met identificatienummer (IDN): 079600000002006ad01-, de voorschriften en de bijlagen bij de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan De Muntel - De Vliert van de gemeente 's-Hertogenbosch;

hoekperceel:

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

hoofdgebouw:

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

horeca:**'horeca 1':**

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

'horeca 2':

een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

'horeca 3':

- 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, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- b. inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

kantoor met baliefunctie:

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

kantoor:

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

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°;

lessenaarsdak:

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

maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben en waar wonen in gemeenschap mogelijk is, met uitzondering van een seksinrichting;

mansardekap

een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak;

nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

ondergeschikte functie:

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

productiegebonden detailhandel:

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

prostitutie:

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

publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

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

recreatieve voorziening

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

schilddak

dak dat uit vier schuine vlakken (schilden) bestaat;

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 parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

verkoopvloeroppervlakte:

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

vloeroppervlakte:

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

vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

wijkspeelplaats:

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

woning:

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

zadeldak

een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel;

zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetvoorschriften:

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

bebouwingspercentage:

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

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de hoogte van een dakopbouw:

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

de hoogte van een kap:

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

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

peil:

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

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bedrijf - Tankstation (B-T)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijf - Tankstation (B-T)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een benzineverkoop punt met bijbehorende voorzieningen en het daarmee samenhangend gebruik van grond en opstellen en de met deze activiteiten samenhangende verkoop van weggebonden assortimentgoederen alsmede rookartikelen en kleine etens- en drinkwaren;
- b. de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht'.
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de dakvorm en nokrichting, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften als bijlage 1 behorende kappenkaart.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

3.3 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

3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Vrijstelling gebouwen buiten bouwvlak

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 sub a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. dat noodzakelijk is in verband met een logische inpassing ten behoeve van de bedrijfsvoering;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 75m² bedraagt;
 3. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
 4. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de vrijstelling als bedoeld onder a. wordt, voorzover deze bebouwing is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' op de plankaart, de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie gehoord.

3.4.2 Vrijstelling bouwen in beschermd stadsgezicht

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' op de plankaart, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 sub c, mits:
 1. de afwijking van de opgenomen hoogtematen ten hoogste 10% bedraagt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1 sub d, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de vrijstellingen als bedoeld onder a. en b. wordt de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie gehoord.

3.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

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.

3.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorzieningen (B-NU)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Bedrijf - nutsvoorzieningen (B-NU)' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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 gebruiksvoorschriften

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

4.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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 Aanlegvergunningstelsel

4.6.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren: het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 2'.

- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.6.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 4.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat 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 uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Gemengd (GD)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening (maatschappelijk en zakelijk) en publiekverzorgend ambacht op de begane grond;
- b. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de plankaart;
- c. één supermarkt op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' op de plankaart;
- d. horeca 1 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'h=1 (ten hoogste tot en met horecacategorie 1' op de plankaart;
- e. horeca 1 en 2 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'h=2 (ten hoogste tot en met horecacategorie 2' op de plankaart;
- f. kantoren op de begane grond;
- g. dienstverlening (maatschappelijk en zakelijk), publiekverzorgend ambacht en kantoren op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'gemengde functie op verdieping';
- h. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' op de plankaart;
- i. woondoeleinden, uitgezonderd daar waar dat op de plankaart met de aanduiding 'wonen/woning niet toegestaan' is aangegeven;
- j. de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht'.
- k. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten dienste van deze bestemming binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken innen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken; ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' dienen hoofdgebouwen te worden gebouwd in de naar de weg toe gekeerde bouwgrens.
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de dakvorm en nokrichting, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften als bijlage 1 behorende kappenkaart.

5.2.2 Erfbebouwingsregeling

De bepalingen zoals opgenomen in 11.2.3 en 11.4.2 zijn van overeenkomstige toepassing.

5.2.3 Bouwverbod ondergronds bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1' mogen, in afwijking van hetgeen in lid 5.2.1 en lid 5.2.2 is bepaald, geen ondergrondse bouwwerken dieper dan 3 meter onder het maaiveld worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk meer dan 50m² bedraagt.

5.2.4 Parkeren

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

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 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.4.1 Vrijstelling bouwen in beschermd stadsgezicht

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' op de plankaart, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 sub c, mits:
 - 1. de afwijking van de opgenomen hoogtematen ten hoogste 10% bedraagt;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 sub d, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de vrijstellingen als bedoeld onder a. en b. wordt de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie gehoord.

5.4.2 Vrijstelling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.3, mits de aanvrager van een in deze bepalingen bedoeld bouwwerk, een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a. 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.
- c. Indien uit het onder a. ofwel onder b. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 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.

5.4.3 Vrijstelling m.b.t. parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.4 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 gebruiksvoorschriften

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

5.6 Vrijstelling van het gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

5.7 Aanlegvergunningstelsel

5.7.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren: het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.7.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat 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 uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 6 Groen (G)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets en / of voetpaden;
- c. sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen, zoals wijkspeelplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e.abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- f. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- g. de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht'.
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'onbebouwd' mogen niet worden bebouwd.

6.2.2 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 30m² bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn;
- c. ter plaatse waar op de plankaart een bouwvlak is aangegeven mag een bergbezinkbassin worden gebouwd. De bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.

6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van:

- a. de verbinding met de Citadel (sortiebrug);
- b. het herstel van het ravelijn;
- c. de toegankelijkheid van het gebied (o.a. trappen);
- d. een aanlegsteiger/vlot.

6.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

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 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

6.6 Aanlegvergunningstelsel

6.6.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1'.
 2. het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 2'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.6.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat 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 uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 7 Maatschappelijk (M)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. wonen in gemeenschap, zoals kloosters;
- c. de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht';
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'onbebouwd' mogen niet worden bebouwd.

7.2.2 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken; ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' dienen gebouwen te worden gebouwd in de naar de weg toe gekeerde bouwgrens.
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de dakvorm en nokrichting, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften als bijlage 1 behorende kappenkaart;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.2.4 Bouwverbod ondergronds bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1' mogen, in afwijking van hetgeen in lid 7.2.2 en lid 7.2.3 is bepaald, geen ondergrondse bouwwerken dieper dan 3 meter onder het maaiveld worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk meer dan 50m² bedraagt.

7.2.5 Parkeren

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

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 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.4.1 Vrijstelling gebouwen buiten bouwvlak

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a en toestaan dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. dat noodzakelijk is in verband met een logische inpassing ten behoeve van de bedrijfsvoering;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 200m² bedraagt;
 - 3. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - 4. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de vrijstelling als bedoeld onder a. wordt, voorzover deze bebouwing is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' op de plankaart, de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie gehoord.

7.4.2 Vrijstelling bouwen in beschermd stadsgezicht

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' op de plankaart, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 sub c, mits:
 - 1. de afwijking van de opgenomen hoogtematen ten hoogste 10% bedraagt;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 sub d, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de vrijstellingen als bedoeld onder a. en b. wordt de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie gehoord.

7.4.3 Vrijstelling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.4, mits de aanvrager van een in deze bepalingen bedoeld bouwwerk, een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a. 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.
- c. Indien uit het onder a. ofwel onder b. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 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.

7.4.4 Vrijstelling m.b.t. parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.5 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.

7.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

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

7.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

7.7 Aanlegvergunningstelsel

7.7.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren: het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 - 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.7.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport als bedoeld onder b. is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een dergelijk rapport beschouwd.
- d. Indien uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 8 Recreatie (R)

8.1 Doeleindenomschrijving

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

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

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'onbebouwd' mogen niet worden bebouwd.

8.2.2 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de plankaart, mogen niet worden overschreden.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

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 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.2.1 en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van:

- a. de verbinding met de Citadel (sortiebrug);
- b. het herstel van het ravelijn;
- c. de toegankelijkheid van het gebied (o.a. trappen);
- d. een aanlegsteiger/vlot.

8.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

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

8.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling 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.

8.7 Aanlegvergunningstelsel

8.7.1 Aanlegvergunning

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

8.7.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat 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 uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Verkeer - Verblijf (V-VB)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, paden en pleinen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen, bermen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- g. speel- en verblijfsvoorzieningen;
- h. terrassen;
- i. de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht'.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'onbebouwd' mogen niet worden bebouwd.

9.2.2 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 30m² bedragen.

9.2.3 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 5 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 Specifieke gebruiksvoorschriften

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.

9.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

9.5 Aanlegvergunningstelsel

9.5.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1'.

2. het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 2'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat 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 uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 10 Water (WA)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. recreatief medegebruik;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, taluds, bermen, kunstwerken, oeverbeschoeiingen, kademuren en dergelijke.

10.2 Bouwvoorschriften

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 gebruiksvoorschriften

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 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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 (W)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit, overeenkomstig de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën, en daarbij behorende tuinen, erven, water; e.d.;
- b. uitsluitend autostalling en bergruimte ter plaatse van de aanduiding 'garage en bergplaats';
- c. een seksinrichting ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' op de plankaart;
- d. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en publiekverzorgend ambacht op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' op de plankaart;
- e. de bescherming van de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht'.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'onbebebouwd' mogen niet worden bebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen.

11.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten dienste van deze bestemming, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën; ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' dienen hoofdgebouwen te worden gebouwd in de naar de weg toe gekeerde bouwgreus;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart, mogen niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de dakvorm en nokrichting, zoals aangegeven in de bij deze voorschriften als bijlage 1 behorende kappenkaart;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan vanaf een hoogte van 3 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
- g. aan- en bijgebouwen zijn tevens mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken volgens dezelfde bepalingen die aldaar gelden voor de hoofdbebouwing.

11.2.3 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 opgericht, ten dienste van de bestemming.

Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. Met uitzondering van het hierna onder b bepaalde mag uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3 meter achter de voorgevel;
- b. voor hoekpercelen geldt dat bijgebouwen mogen worden opgericht minimaal 3 meter achter de voorgevel en achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
- c. het onder a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, die niet voorzien zijn van een dak en geen groter oppervlak hebben dan 2 m², zoals erfafscheidingen, pergola's, tuinmeubilair e.d.;
- d. de onder a. en b. omschreven grond mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' deze grond voor niet meer dan 60% mag worden bebouwd;

- e. het onbebouwd blijvende deel van het onder a. en b. omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- f. met inachtneming van het bepaalde onder d. mag het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing niet meer bedragen dan 50 m²;
- g. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 600 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d. en f. geregelde gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd met 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- i. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 m, de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
- j. bebouwing met één hellend dakvlak is uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en / of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij mag de goothoogte niet meer gedragen dan 3 meter en de hoogte 4,5 meter;
- 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 bedragen dan 1 meter, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen; Ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' mag voor de voorgevelrooilijn geen erfafscheiding worden opgericht;
- m. de gronden met de aanduiding 'ob, onbebouwd gebied' mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van terreinafscheidingen;
- n. bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet en die afwijken van de bouwmogelijkheden zoals bepaald onder a. tot en met m., mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, met dien verstande dat ze niet mogen worden vergroot.

11.2.4 Autostalling

Ter plaatse van de aanduiding 'gb, garage en bergplaats' mogen bouwwerken worden gebouwd, die uitsluitend mogen worden gebruikt voor het stallen van auto's en voor bergruimte. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

11.2.5 Bouwverbod ondergronds bouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1' mogen, in afwijking van hetgeen in lid 11.2.2, lid 11.2.3 en lid 11.2.4 is bepaald, geen ondergrondse bouwwerken dieper dan 3 meter onder het maaiveld worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk meer dan 50m² bedraagt.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 2' mogen, in afwijking van hetgeen in lid 11.2.2, lid 11.2.3 en lid 11.2.4 is bepaald, geen ondergrondse bouwwerken dieper dan 1 meter onder het maaiveld worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk meer dan 50m² bedraagt.

11.2.6 Parkeren

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

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 van de aangrenzende gronden.

11.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.4.1 Vrijstelling m.b.t. bouwen in beschermd stadsgezicht

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht' op de plankaart, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.2 sub c, mits:
1. de afwijking van de opgenomen hoogtematen ten hoogste 10% bedraagt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.2 sub d, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de vrijstellingen als bedoeld onder a. en b. wordt de gemeentelijke monumenten- en welstandscommissie gehoord.

11.4.2 Vrijstelling m.b.t. de erfbouwingsregeling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 sub a. en 11.2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen voor of naast het hoofdgebouw minder dan 3 meter achter de voorgevel en in geval van hoekpercelen tevens ten behoeve van het bouwen voor het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel, met dien verstande dat:
- de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m² mag bedragen;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 sub d., met dien verstande dat:
- slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 sub e., met dien verstande dat:
- het onder 11.2.3 sub a. en 11.2.3 sub b. omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m²;
 - slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 sub f., met dien verstande dat:
- het onder 11.2.3 sub a. en 11.2.3 sub b. omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m²;
 - de totale omvang van de erfbouw niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 - de vrijstelling slechts mag worden toegepast voor een bijzondere woonvoorziening of voor in de woonomgeving passende bedrijven en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, mits het onder 11.2.3 sub a. en 11.2.3 sub b. omschreven gedeelte van het erf direct bereikbaar is van de openbare weg;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 11.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
- de vrijstelling slechts mag worden toegepast ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 - de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder 11.2.3 sub i. en 11.2.3 sub j. bepaalde maximum bouwhoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft

- erfbouwing als hiervoor bedoeld onder 11.2.3 sub a. en 11.2.3 sub b. en 11.4.2 sub a., voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen.
- de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
- de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - het bepaalde onder 11.2.3 sub k. uitsluitend voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting;
 - het bepaalde onder 11.2.3 sub l. met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.
 - het bepaalde onder 11.2.3 sub l. voor het bouwen van een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'beschermd stadsgezicht', mits de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet wordt aangetast.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 ten behoeve van de realisatie van een zwembad, met dien verstande dat:
 - de afstand van het zwembad tot de voorgevelrooilijn, de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 3 meter;
 - de oppervlakte maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen tot een maximum van 100m²;
 - het zwembad uitsluitend achter en aan de zijkant van de woning is toegestaan;
 - bij hoekpercelen een afstand geldt van ten minste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
 - de hoogte van een zwembad niet meer dan 0,50 meter mag bedragen;
 - geen onevenredige overlast voor naastgelegen bouwpercelen mag ontstaan;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast;
 - geen nadelige uitstraling naar de aangrenzende openbare ruimte mag ontstaan.
- h. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 11.2.3 sub i ten behoeve van een aanbouw in twee bouwlagen aan de achterzijde van het hoofdgebouw, mits:
 - de aanbouw direct grenst aan de achterzijde van het bouwvlak tot maximaal 1,5 meter daarachter;
 - het aansluitende bouwvlak geen grotere diepte heeft dan 10 meter;
 - de goot- en bouwhoogte van de aanbouw maximaal 6 meter bedragen;
 - de oppervlakte van de aanbouw niet groter is dan 5m²;
 - de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig worden aangetast;
 - de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet wordt aangetast.

11.4.3 Vrijstelling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.5 onder a. of van het bepaalde in lid 11.2.5 onder b., mits de aanvrager van een in deze bepalingen bedoeld bouwwerk, een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a. 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.
- c. Indien uit het onder a. ofwel onder b. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 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.

11.4.4 Vrijstelling m.b.t. bebouwen onderdoorgang

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.2 sub e voor het bebouwen van de gronden, die op de plankaart met de aanduiding 'onderdoorgang' zijn aangegeven, mits de ontsluiting van het achtergelegen terrein op een andere wijze wordt veilig gesteld.

11.4.5 Vrijstelling m.b.t. parkeren

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.6 mits:

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

11.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

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

11.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkende beroepsactiviteit aan huis of een bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
 4. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 5. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
 6. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 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 Aanlegvergunningstelsel

11.7.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan

50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 1'.

2. het uitvoeren van grondwerken (zoals afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50m² ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch aandachtsgebied 2'.
- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.7.2 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 11.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat 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 uit het onder b. ofwel onder c. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

(

(

1

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

1

(

(

(

(

 $\{$

(

1

3 Algemene bepalingen

Artikel 12 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 14 Algemene vrijstellingsbepalingen

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

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5.4.1, 7.4.2 en 11.4.1;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en de plankaart voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (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 25 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

(

(

(

(

(

1

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

1

(

(

(

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen:

3.5, 4.4, 5.5, 6.4, 7.5, 8.5, 9.3 en 11.5

wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

16.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

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

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

16.1.1 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 16.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de onder 16.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

16.2 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

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

16.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Artikel 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Artikel 16.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan De Muntel - De Vliert van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

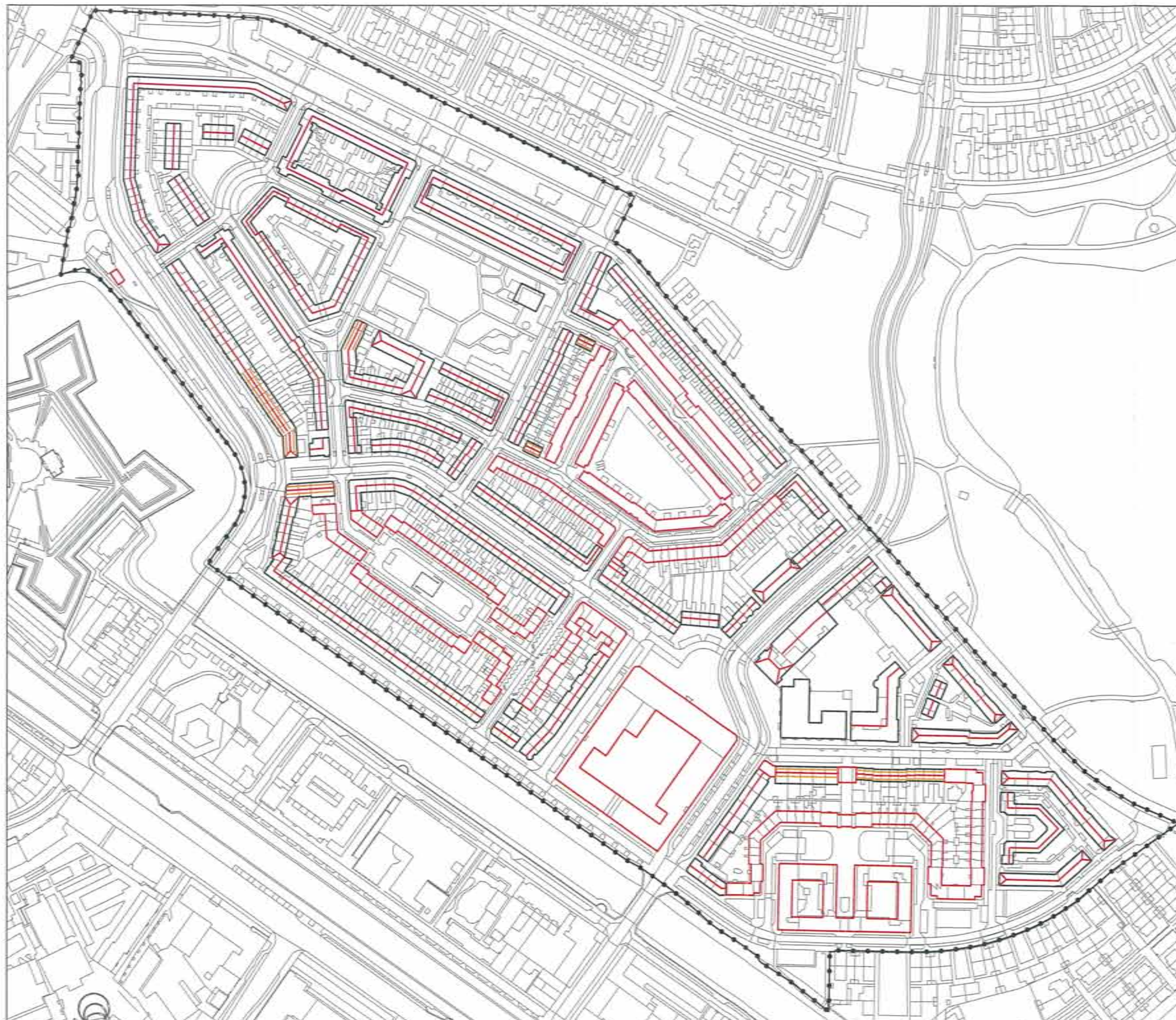
(

(

(

Bijlagen bij voorschriften

Bijlage 1 Kappenkaart



AANDUIDINGEN

-  KADASTRALE GEGEVENS
-  BOUWGRENS
-  ZADELDAK
-  NOKRICHTING
-  SCHILDDAK
-  NOKRICHTING
-  MANSARDEKAP
-  NOKRICHTING
-  PLAT DAK
-  GEEN DAKVORM VOORGESCHREVEN
-  BESCHERMD STADSGEZICHT

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van: **07 OKT. 2008**
Bijlage No:

mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch




Kappenkaart

Bijlage 1 betreffende bij de planvorming van het bestemmingsplan 'De Markt - De Vliet'

Toelichtende kaart

Omschrijving

Beschrijving

versie: 1

Status: In bewerking

Wijk: Gerskens

Datum:

Omschrijving

schaal: 1:2500

formaat: A3

getekend: mbt

datum: 21-08-2008

ROS-MBUT-MUNT-BTK-1.dgn

