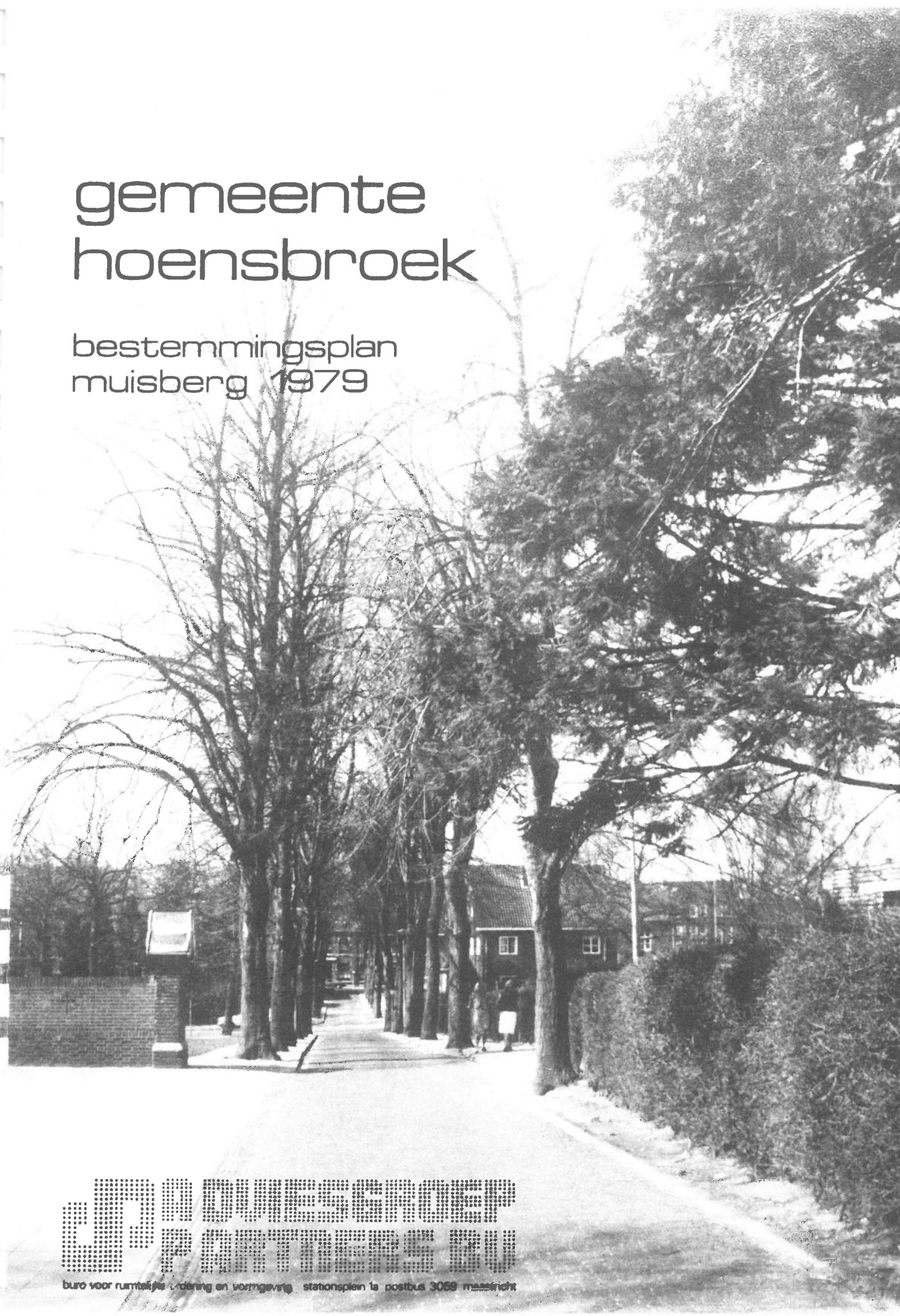


gemeente hoensbroek

bestemmingsplan
muisberg 1979



**OPDRACHTGROEP
PARTNERS BV**

buro voor ruimtelijke ordening en vormgeving stationsplein 1a postbus 3069 maastricht

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
AP, Autoriteit Persoonsgegevens

n.a.w. gegevens afgeschermd
conform de richtlijn van het
AP, Autoriteit Persoonsgegevens

020.19 G

Gemeente Hoensbroek

Gebruiksvoorschriften
deel uitmakende van
het bestemmingsplan
Muisberg 1979

*Goedgekeurd
door G.S. op
8 juli 1980
Bj 8070*

*publ. 16/9 t/m 15/10 - 1980
goeda.*

KB 17.9.82 (overig KM)

25/11 gepubliceerd.

Maastricht,
oktober 1979
gewijzigd
december 1979
gewijzigd
februari 1980.

Inhoud

<i>Artikel</i>	<i>B1z.</i>
1. <i>Begripsbepalingen</i>	2
2. <i>Wijze van meten</i>	3
3. <i>Algemene bepalingen</i>	4
4. <i>Bebouwingsklasse Bj</i>	5
5. <i>Bebouwingsklasse E1</i>	5
6. <i>Bebouwingsklasse E2</i>	6
7. <i>Bebouwingsklasse E3</i>	7
8. <i>Bebouwingsklasse E4</i>	7
9. <i>Bebouwingsklasse E5</i>	8
10. <i>Bebouwingsklasse E6</i>	9
11. <i>Bebouwingsklasse M1</i>	9
12. <i>Bebouwingsklasse M2</i>	10
13. <i>Bebouwingsklasse M3</i>	10
14. <i>Bebouwingsklasse M4</i>	11
15. <i>Bebouwingsklasse WM</i>	12
16. <i>Bebouwingsklasse PT</i>	12
17. <i>Bebouwingsklasse WT</i>	13
18. <i>Bebouwingsklasse HT</i>	14
19. <i>Bebouwingsklasse ON</i>	14
20. <i>Bebouwingsklasse A</i>	15
21. <i>Bebouwingsklasse C</i>	15
22. <i>Gemengde bestemming</i>	16
23. <i>Bijzondere doeleinden</i>	17
24. <i>Bedrijfsdoeleinden</i>	18
25. <i>Hoveniersbedrijf</i>	19
26. <i>Begraafplaats</i>	20
27. <i>Tuin</i>	20
28. <i>Gemeenschappelijk tuin</i>	21
29. <i>Erf</i>	21

blz.

30.	<i>Openbaar groen 1</i>	21
31.	<i>Openbaar groen 2</i>	22
32.	<i>Verkeeredoeleinden</i>	22
33.	<i>Bijgebouwen</i>	22
34.	<i>Vrijstellingsbevoegdheid</i>	23
35.	<i>Wijzigingsbevoegdheid</i>	23
36.	<i>Gebruik van de grond anders dan voor bebou- wing en het gebruik van opstallen</i>	24
37.	<i>Overgangsbepalingen</i>	25
38.	<i>Strafbaarheid van overtredingen</i>	26

*Artikel 1**Begripsbepalingen*

In deze gebruiksvoorschriften wordt verstaan onder:

a. Het plan:

het bestemmingsplan Muisberg 1979.

b. Bebouwing:

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

c. Ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

d. Bebouwingsklasse:

de aard van de bebouwing zoals nader is omschreven in deze voorschriften.

e. Bebouwingsgrens:

de als zodanig op de bestemmingskaart aangegeven lijn, die door de bebouwing nergens mag worden overschreden, voor zover in deze voorschriften niet uitdrukkelijk anders wordt bepaald.

f. Bebouwingsoppervlak:

een op de bestemmingskaart met een bebouwingsgrens omsloten (en met letters of tekens gemerkt) grondoppervlak waarop de volgens deze gebruiksvoorschriften bepaalde bebouwing mag worden opgericht.

g. Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte gelegen vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond doch met uitzondering van onderbouw en zolder.

h. Ander werk:

een werk geen bouwwerk zijnde.

i. Detailhandel:

het beroepsmatig aan particulieren ter verkoop aanbieden en verkopen van goederen.

j. Pension:

huis waar men tegen betaling kost en inwoning kan verkrijgen.

k. Carport:

een voor stalling van auto's bestemd bouwwerk, voorzien van (af-) dak, vrijstaand op palen of soortgelijke steunpunten, dan wel aangebracht tegen een muur of gebouw.

*Artikel 2**Wijze van meten*

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. De lengte c.q. breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

b. De goothoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf de laagst gelegen snijlijn van elk dakvlak, met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 0,20 m. boven of beneden de kruin van de weg is gelegen.

b'. De bebouwingshoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf de hoogste punt van een bouwwerk tot het aan dat bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels, antennes en soortgelijke bouwdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven.

c. De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 meter boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak.

d. De inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van arkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat:

1. bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen en
2. autoboxen, schuren en bergingen, voor zover deze groter zijn dan 6 m² aaneengesloten, bij de berekening van de inhoud van een woning buiten beschouwing blijven.

e. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse bouwperceelgrenzen en enig punt van de op dat perceel voorkomende gebouwen.

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

Artikel 3

Algemene bepalingen

- I. A. Het is verboden op de gronden begrepen in dit plan, binnen een afstand van 4,00 m. vanuit het hart van de op de bestemmingskaart aangeduide hogedruk gasvoedingsleiding (Limagas):
 - a. enig bouwwerk op te richten;
 - b. wegen, paden en/of parkeergelegenheden aan te leggen en/of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;
 - c. boven de leiding beplantingen en/of bomen aan te brengen c.q. te vellen en/of te rooien, welke dieper wortelen dan 0,3 m., voor zover de Boswet of krachtens deze wet gestelde voorschriften niet van toepassing zijn;
 - d. boven de leiding watergangen te wijzigen en graafwerken uit te voeren, anders dan normaal spitwerk, dieper dan 0,3 m.;
 - e. boven de leiding heiverken uit te voeren en/of anderszins voorwerpen in de bodem in te drijven, dieper dan 0,3 m.
- B. Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord de beheersinstantie van de betrokken leiding, vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub I., mits:
 - a. de bedrijfsveiligheid van de leiding daardoor niet in gevaar wordt of kan worden gebracht;
 - b. zulks ingevolge de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemming niet is verboden.
- II. De plangedeelten, op de bestemmingskaart begrensd met het teken -o-o-o-, betreffen gronden als bedoeld in artikel 13. lid. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarvan de verwerkelijking in de naaste toekomst noodzakelijk wordt geacht.

*Artikel 4**Bebouwingsklasse Bj*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse Bj aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen (type bejaardenwoningen) in 1 bouwlaag worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 2,40 m. moet en maximaal 3,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 25° moet en maximaal 45° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 5,00 m. moet en maximaal 7,50 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 8,00 m. moet en maximaal 10,75 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per huis minimaal 225 m³ moet en maximaal 350 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van vrijstelling van het bepaalde in lid 2. sub c. tot een maximale dakhelling van 65°.

*Artikel 5**Bebouwingsklasse E1*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse E1 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen in maximaal 2 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. maximaal 2 huizen aaneen mogen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte minimaal 3,00 m. moet en maximaal 6,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 55° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 7,00 m. moet en maximaal 14,00 m. mag bedragen;

- e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 7,00 m. moet en maximaal 12,50 m. mag bedragen;
- f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijden van de huizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3,00 m. moet bedragen, tenzij hierin wordt gebouwd;
- g. de inhoud per huis minimaal 350 m³ moet en maximaal 1.000 m³ mag bedragen;
- h. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 6

Bebouwingsklasse E2

- 1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse E2 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
- 2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen in 2 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. maximaal 2 huizen aaneen mogen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte minimaal 4,75 m. moet en maximaal 6,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 6,00 m. moet en maximaal 7,50 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 7,00 m. moet en maximaal 10,50 m. mag bedragen;
 - f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijden van de huizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2,50 m. moet bedragen, tenzij hierin wordt gebouwd;
 - g. de inhoud per huis minimaal 300 m³ moet en maximaal 600 m³ mag bedragen;
 - h. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 7**Bebouwingsklasse E3*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse E3 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen in 2 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. maximaal 4 huizen aaneen mogen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte minimaal 4,00 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 3,75 m. moet en maximaal 10,50 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 6,00 m. moet en maximaal 13,00 m. mag bedragen;
 - f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijden van de huizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 1,50 m. moet bedragen, tenzij hierin wordt gebouwd;
 - g. de inhoud per huis minimaal 175 m³ moet en maximaal 600 m³ mag bedragen;
 - h. de voorgevel geplaatst moet worden in de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens;
 - i. de op de bestemmingskaart aangeduide onderdoorgang een breedte van minimaal 3,00 m. moet en maximaal 6,00 m. mag hebben en de hoogte minimaal 2,30 m. moet en maximaal 3,00 m. mag bedragen.

*Artikel 8**Bebouwingsklasse E4*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse E4 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen in minimaal 2 bouwlagen en maximaal 3 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 5,50 m. moet en maximaal 9,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 5,75 m. moet en maximaal 8,00 m. mag bedragen;

- e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 6,00 m. moet en maximaal 13,00 m. mag bedragen;
- f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijden van de huizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 1,50 m. moet bedragen, tenzij hierin wordt gebouwd;
- g. de inhoud per huis minimaal 400 m³ moet en maximaal 900 m³ mag bedragen;
- h. de voorgevel geplaatst moet worden in de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 9

Bebouwingsklasse E5

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse E5 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen met/zonder pension in minimaal 2 en maximaal 3 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 5,50 m. moet en maximaal 8,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 6,00 m. moet en maximaal 8,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 8,00 m. moet en maximaal 22,00 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per huis minimaal 500 m³ moet en maximaal 1.000 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 10**Bebouwingsklasse E6*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse E6 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen in 2 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. minimaal 2 huizen aaneen moeten en maximaal 22 huizen aaneen mogen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte minimaal 5,00 m. moet en maximaal 6,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 25° moet en maximaal 45° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per huis minimaal 5,00 m. moet en maximaal 6,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 7,50 m. moet en maximaal 10,50 m. mag bedragen;
 - f. de afstand van de niet aaneengebouwde zijden van de huizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 1,50 m. moet bedragen;
 - g. de inhoud per huis minimaal 250 m³ moet en maximaal 400 m³ mag bedragen;
 - h. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens;
 - i. de op de bestemmingskaart aangeduide onderdoorgang een breedte van minimaal 3,00 m. moet en maximaal 6,00 m. mag hebben en de hoogte minimaal 2,30 m. moet en maximaal 3,00 m. mag bedragen.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van vrijstelling:
 - a. van het bepaalde in lid 2. sub b. tot een minimale goothoogte van 2,80 m.;
 - b. van het bepaalde in lid 2. sub c. tot een maximale dakhelling van 65°.

*Artikel 11**Bebouwingsklasse M1*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse M1 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend meergezinshuizen in minimaal 3 en maximaal 5 bouwlagen met/zonder onderbouw worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 8,00 m. moet en maximaal 14,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling maximaal 5° mag bedragen;

- d. de voorgevelbreedte per woning minimaal 5,00 m. moet en maximaal 10,00 m. mag bedragen;
- e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 7,00 m. moet en maximaal 12,50 m. mag bedragen;
- f. de inhoud per woning minimaal 150 m³ moet en maximaal 350 m³ mag bedragen;
- g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 12

Bebouwingsklasse M2

- 1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse M2 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
- 2. Op deze gronden mogen uitsluitend meergezinshuizen in 7 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 18,00 m. moet en maximaal 20,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling maximaal 5° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per woning minimaal 6,00 m. moet en maximaal 12,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 5,00 m. moet en maximaal 8,50 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per woning minimaal 150 m³ moet en maximaal 350 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 13

Bebouwingsklasse M3

- 1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse M3 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

2. Op deze gronden mogen uitsluitend meergezinshuizen in 6 bouwlagen op onderbouw met inbegrip van trappehuis en/of liftschacht(en) worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
- a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 18,00 m. moet en maximaal 23,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per woning minimaal 6,00 m. moet en maximaal 10,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 10,00 m. moet en maximaal 15,00 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per woning minimaal 200 m³ moet en maximaal 400 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 14

Bebouwingsklasse M4

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse M4 aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend meergezinshuizen in 3 bouwlagen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
- a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 7,00 m. moet en maximaal 9,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling maximaal 45° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per woning minimaal 8,00 m. moet en maximaal 10,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 10,00 m. moet en maximaal 15,00 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per woning minimaal 200 m³ moet en maximaal 350 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 15**Bebouwingsklasse WM*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse WM aangegeven gronden zijn, voor wat betreft de begane grondlaag, bestemd voor de uitoefening van detailhandel en voor wat de overige bouwlagen betreft voor woondoeleinden.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend meergezinshuizen, alsmede winkels, toonzalen en daarmee gelijk te stellen inrichtingen in 5 bouwlagen worden opgericht benevens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen c.q. meergezinswoningen moeten worden opgericht in de naar de Markt en de Rietrastraat gekeerde bebouwingsgrens;
 - b. de bebouwing aaneengesloten is;
 - c. de goothoogte minimaal 15,00 m. moet en maximaal 18,00 m. mag bedragen;
 - d. de dakhelling maximaal 5° mag bedragen;
 - e. de voorgevelbreedte per woning minimaal 6,00 m. moet en maximaal 10,00 m. mag bedragen;
 - f. de afstand tussen voor- en achtergevel per woning minimaal 7,00 m. moet en maximaal 11,00 m. mag bedragen;
 - g. de inhoud per woning minimaal 200 m³ moet en maximaal 400 m³ mag bedragen.

*Artikel 16**Bebouwingsklasse PT*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse PT aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en/of voor doeleinden ten behoeve van beroepsuitoefening.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen en/of kantoorruimten, praktijkruimten of daarmee gelijk te stellen inrichtingen met woning en/of bovenwoning worden gebouwd in 2 bouwlagen, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 5,00 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte per gebouw minimaal 5,50 m. moet en maximaal 8,50 m. mag bedragen;

- e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 8,00 m. moet en maximaal 15,00 m. mag bedragen;
- f. de inhoud per woning minimaal 250 m³ moet en maximaal 800 m³ mag bedragen;
- g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 17

Bebouwingsklasse WT

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse WT aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en/of detailhandel, het tonen van te verkopen producten of de uitoefening van een beroep of praktijk aan huis, met dien verstande dat alleen de begane grondlaag tot een maximum-oppervlakte van 150 m² als beroeps- c.q. bedrijfsruimte mag worden benut.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen en/of winkels, toonzalen, praktijkruimten of daarmee gelijk te stellen inrichtingen met woning en/of bovenwoning worden gebouwd in 2 bouwlagen met uitzondering van de gronden op de bestemmingskaart aangegeven met het teken (ster) waar in maximaal 3 bouwlagen mag worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 5,00 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen, met uitzondering van de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het teken (ster), waar de goothoogte maximaal 9,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte minimaal 5,00 m. moet en maximaal 18,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 8,00 m. moet en maximaal 25,00 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per woning minimaal 250 m³ moet en maximaal 800 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 18**Bebouwingsklasse HT*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse HT aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en/of voor bedrijfsuitoefening in de horecasector, met dien verstande dat uitsluitend de begane grondlaag als bedrijfsruimte mag worden benut.
2. Op deze gronden mogen, behoudens het bepaalde in artikel 33., uitsluitend eengezinshuizen en/of horecabedrijven of daarmee gelijk te stellen inrichtingen met woning en/of bovenwoning worden gebouwd in 2 bouwlagen, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 5,00 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - d. de voorgevelbreedte minimaal 7,00 m. moet en maximaal 15,00 m. mag bedragen;
 - e. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 7,00 m. moet en maximaal 15,00 m. mag bedragen;
 - f. de inhoud per woning minimaal 250 m³ moet en maximaal 800 m³ mag bedragen;
 - g. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 19**Bebouwingsklasse ON*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse ON aangegeven gronden zijn bestemd voor openbare nutsdoeleinden.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in lid 1. genoemde doeleinden worden opgericht, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte minimaal 2,00 m. moet en maximaal 3,50 m. mag bedragen;
 - b. de dakhelling maximaal 45° mag bedragen;
 - c. de voorgevel moet worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 20**Bebouwingsklasse A*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse A aangegeven gronden zijn bestemd voor het overdekt stallen van personenauto's.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend autoboxen worden gebouwd, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 2,25 m. moet en maximaal 3,00 m. mag bedragen;
 - c. de voorgevelbreedte per autobox minimaal 2,25 m. moet en maximaal 3,25 m. mag bedragen;
 - d. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 5,00 m. moet en maximaal 6,00 m. mag bedragen;
 - e. de poortzijde/de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

*Artikel 21**Bebouwingsklasse C*

1. De op de bestemmingskaart als bebouwingsklasse C aangegeven gronden zijn bestemd voor het overdekt stallen van personenauto's.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend carports worden opgericht, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwing aaneengesloten is;
 - b. de goothoogte minimaal 2,50 m. moet en maximaal 3,00 m. mag bedragen;
 - c. de voorgevelbreedte per carport minimaal 2,20 m. moet en maximaal 3,50 m. mag bedragen;
 - d. de afstand tussen voor- en achtergevel minimaal 5,00 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen;
 - e. de voorgevel geplaatst moet worden in of evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens.

Artikel 22

Gemengde bestemming

1. De op de bestemmingskaart als gemengde bestemming aangegeven gronden zijn bestemd voor sociaal-medische doeleinden of woondoeleinden.
2. Burgemeester en Wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
 - a. ingevolge deze bestemming mogen worden opgericht c.q. aangelegd:
 - woonbebouwing met de daarbij behorende voorzieningen zoals (gemeenschappelijke) tuinen;
 - kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut;
 - openbare wegen en paden;
 - openbare groenvoorzieningen;
 - gebouwen ten dienste van sociaal-medische doeleinden;
 - die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij de in lid 1. genoemde bestemming passen;
 - b. de woonbebouwing mag uitsluitend bestaan uit meergezinswoningen in maximaal 3 bouwlagen met/zonder onderbouw met dien verstande dat:
 1. het aantal op deze gronden op te richten woningen minimaal 20 moet en maximaal 40 mag bedragen;
 2. de goothoogte minimaal 7,00 m. moet en maximaal 9,50 mag bedragen;
 3. de inhoud per woning minimaal 175 m³ moet en maximaal 350 m³ mag bedragen;
 - c. de gebouwen ten dienste van sociaal-medische doeleinden mogen in maximaal 3 bouwlagen met/zonder onderbouw worden opgericht, met dien verstande dat de goothoogte minimaal 3,00 m. moet en maximaal 10,00 m. mag bedragen;
 - d. maximaal 5% van de gronden mag worden gebruikt voor kleine bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut, mits de inhoud van deze bouwwerken niet meer dan 40 m³ en de hoogte niet meer dan 3,00 m. bedraagt;
 - e. de sub b en c bedoelde woningen c.q. gebouwen dienen te worden opgericht binnen het op de bestemmingskaart aangegeven bebouwingsoppervlak;
 - f. het aantal onoverdekte parkeerplaatsen moet, wanneer het betreft meergezinswoningen als bedoeld sub b. minimaal gelijk zijn aan de helft van het aantal woningen, danwel wanneer het betreft gebouwen ten dienste van sociaal-medische doeleinden als bedoeld sub c., minimaal 5% en mag maximaal 15% der gronden betreffen;
 - g. de sub f. bedoelde parkeerplaatsen moeten worden gesitueerd op minimaal 5.00 m. afstand van de bebouwing deel uitmakend van de bebouwingsklasse E 6;
 - h. maximaal 20% der gronden mag worden benut voor openbaar groen.

3. a. Tot het tijdstip waarop het uitgewerkte plan rechtskracht heeft verkregen, mag slechts worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor dit gebied vast te stellen uitgewerkte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
- b. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld eventuele bezwaren schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders kenbaar te maken.

Artikel 23

Bijzondere doeleinden

1. De op de bestemmingskaart als bijzondere doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor bijzondere doeleinden, met dien verstande dat de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer:
 - I. zijn bestemd voor sociaal-culturele doeleinden;
 - II. zijn bestemd voor sociaal-medische doeleinden;
 - III. zijn bestemd voor religieuze doeleinden;
 - IV. zijn bestemd voor sociaal-culturele doeleinden;
 - V. zijn bestemd voor educatieve doeleinden;
 - VI. zijn bestemd voor sociaal-culturele en/of educatieve doeleinden;
 - VII. zijn bestemd voor sociaal-culturele doeleinden.
2. Op deze gronden mogen, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid I. voor zover het betreft de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer II., uitsluitend gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in lid 1. genoemde doeleinden worden opgericht, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. het oprichten der gebouwen uitsluitend op het bebouwingsoppervlak is toegestaan.
 - b. de goothoogte der gebouwen op de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer:
 - I. minimaal 3,50 m. moet en maximaal 5,00 m. mag bedragen;
 - II. minimaal 3,00 m. moet en maximaal 14,50 m. mag bedragen;
 - III. minimaal 3,00 m. moet en maximaal 15,00 m. mag bedragen;
 - IV. minimaal 3,00 m. moet en maximaal 4,00 m. mag bedragen;
 - V. minimaal 2,75 m. moet en maximaal 3,50 m. mag bedragen;
 - VI. minimaal 2,75 m. moet en maximaal 6,00 m. mag bedragen;
 - VII. minimaal 7,00 m. moet en maximaal 10,00 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling der gebouwen op de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer:
 - I. maximaal 5^o mag bedragen;
 - II. maximaal 45^o mag bedragen;
 - III. minimaal 30^o moet en maximaal 70^o mag bedragen;
 - IV. minimaal 30^o moet en maximaal 50^o mag bedragen;
 - V. maximaal 45^o mag bedragen;
 - VI. minimaal 30^o moet en maximaal 50^o mag bedragen;
 - VII. maximaal 50^o mag bedragen;

d. het bebouwingspercentage van het bebouwingsoppervlak op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer:

- I. maximaal 100% mag bedragen;
- II. maximaal 70% mag bedragen;
- III. maximaal 100% mag bedragen;
- IV. maximaal 100% mag bedragen;
- V. maximaal 80% mag bedragen;
- VI. maximaal 80% mag bedragen;
- VII. maximaal 100% mag bedragen.

3. I. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming bijzondere doeleinden c.q. sociaal-medische doeleinden, gelegd op de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer II. te wijzigen in de bestemming woondoeleinden, met dien verstande dat:

- a. de woonbebouwing uitsluitend mag bestaan uit meergezinswoningen;
- b. de inhoud per woning minimaal 150 m³ moet en maximaal 300 m³ mag bedragen;
- c. het bepaalde in dit artikel onder lid 2. sub a., b.II., c.II. en d.II., alsmede het bepaalde in artikel 3 lid I. onverminderd van toepassing is.

II. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld eventuele bezwaren schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders kenbaar te maken.

Artikel 24

Bedrijfsdoeleinden

1. De op de bestemmingskaart als bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn, voor wat betreft de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer:
 1. bestemd voor doeleinden van opslag en administratie ten behoeve van een ambachtelijk bedrijf;
 2. bestemd voor bedrijfsuitoefening in de ambachtelijke sector, met dien verstande dat detailhandel is uitgesloten;
 3. bestemd voor bedrijfsuitoefening in de nijverheids- en handelssector, met uitzondering van detailhandel;
 4. bestemd voor opslagdoeleinden;
 5. bestemd voor bedrijfsuitoefening in de ambachtelijke en handelssector, met uitzondering van detailhandel.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen, waaronder per vestiging 1 bedrijfswoning worden opgericht, met uitzondering van de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer 3, waar maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan en de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer 4., waar geen bedrijfswoning is toegestaan, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van gebouwen uitsluitend op het bebouwingsoppervlak is toegestaan;
 - b. de goothoogte der bedrijfsgebouwen op de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met de cijfers 1. t/m 5. minimaal 2,75 m. moet en maximaal 4,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling der bedrijfsgebouwen op de sub b. genoemde gronden maximaal 45° mag bedragen;
 - d. de bedrijfswoning in 2 bouwlagen dient te worden opgericht, met dien verstande dat:
 - de goothoogte minimaal 5,00 m. moet en maximaal 7,00 m. mag bedragen;
 - de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 50° mag bedragen;
 - de woning dient te worden geplaatst in de aan de openbare weg grenzende bebouwingsgrens;
 - de inhoud per woning minimaal 300 m³ moet en maximaal 600 m³ mag bedragen;
 - e. het bebouwingsoppervlak geheel mag worden bebouwd.
3. Burgemeester en Wethouders zijn, gehoord de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, bevoegd tot het verlenen van vrijstelling van het bepaalde in lid 1. tot de uitoefening van detailhandel op de gronden op de bestemmingskaart aangeduid met het cijfer 2., respectievelijk 5., mits:
- a. dit uitsluitend betreft detailhandel in goederen, welke ter plaatse ambachtelijk worden vervaardigd, be- of verwerkt;
 - b. de detailhandelsfunctie niet als hoofdactiviteit wordt aangemerkt.

Artikel 25

Hoveniersbedrijf

1. De op de bestemmingskaart als hoveniersbedrijf aangegeven gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een hoveniersbedrijf.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen, waaronder maximaal 1 bedrijfswoning, ten behoeve van de in lid 1. genoemde bestemming worden opgericht, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van de op deze gronden op te richten bedrijfsgebouwen tezamen maximaal 50 m² mag bedragen;
 - b. de goothoogte der bedrijfsgebouwen minimaal 2,50 m. moet en maximaal 3,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling der bedrijfsgebouwen maximaal 45° mag bedragen;
 - d. de bedrijfswoning binnen het aangegeven bebouwingsoppervlak dient te worden opgericht en tevens dient te voldoen aan de in artikel 7 ten aanzien van de bebouwingsklasse E3 gestelde regels.

*Artikel 26**Begraafplaats*

1. De op de bestemmingskaart als begraafplaats aangegeven gronden zijn bestemd voor de lijkbezorging.
2. Op deze gronden mogen, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid I., uitsluitend gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in lid 1. genoemde doeleinden worden opgericht, alsmede die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte der gebouwen per aaneengesloten bestemming in totaal maximaal 25 m² mag bedragen;
 - b. de goothoogte minimaal 2,00 m. moet en maximaal 3,50 m. mag bedragen;
 - c. de dakhelling maximaal 45⁰ mag bedragen.

*Artikel 27**Tuin*

1. De op de bestemmingskaart als tuin aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin.
2. Op deze gronden mag, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid I., geen bebouwing, behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, worden opgericht.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van vrijstelling van het bepaalde in lid 2. tot het oprichten van een bergruimte, met dien verstande dat:
 - a. de vrijstelling uitsluitend betrekking heeft op gronden welke zijn gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens van de bebouwingsklasse E6 en de van de openbare weg afgekeerde bebouwingsgrens van de bebouwingsklasse C.;
 - b. de zijgevels van de bergruimten moeten worden geplaatst in de (denkbeeldige) lijnen getrokken in het verlengde van de zijdelingse bebouwingsgrenzen van de bebouwingsklasse C.;
 - c. de goothoogte en de dakhelling der bergruimte gelijk moet zijn aan de goothoogte en dakhelling van de bebouwing, deel uitmakend van de bebouwingsklasse C.;
 - d. de bebouwing aaneengesloten is.

*Artikel 28**Gemeenschappelijke tuin*

1. De op de bestemmingskaart als gemeenschappelijke tuin aangegeven gronden zijn bestemd voor gemeenschappelijke tuin.
2. Op deze gronden mag, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid I., geen bebouwing worden opgericht, behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van vrijstelling van het bepaalde in lid 2 tot het oprichten van bergingen en/of trappenhuizen, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwingshoogte minimaal 2.75 m. moet en maximaal 11.50 m. mag bedragen;
 - b. de dakhelling maximaal 45° mag bedragen;
 - c. de oppervlakte per berging en/of trappenhuis maximaal 70 m². mag bedragen, met dien verstande dat maximaal 1 berging en/of trappenhuis mag worden opgericht per 225 m². begane-grond-oppervlak deel uitmakend van de aansluitend gelegen bestemming bebouwingsklasse M 4;
 - d. de bergingen en/of trappenhuizen dienen te worden opgericht op die gronden, bestemd als gemeenschappelijke tuin, welke direct grenzen enerzijds aan de bestemming verkeersdoeleinden en anderzijds aan de bestemming bebouwingsklasse M 4

*Artikel 29**Erf*

1. De op de bestemmingskaart als erf aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin met inbegrip van paden ten behoeve van de achterontsluiting
2. Op deze gronden mag, met uitzondering van het bepaalde in artikel 33, geen bebouwing, behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, worden opgericht.

*Artikel 30**Openbaar groen 1*

1. De op de bestemmingskaart als openbaar groen 1 aangegeven gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening en oppervlakteverhardingen, met uitzondering van parkeren.
2. Op deze gronden mag, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid I., geen bebouwing, behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, worden opgericht.

*Artikel 31**Openbaar groen 2*

1. De op de bestemmingskaart als openbaar groen 2 aangegeven gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening alsmede parkeren.
2. Op deze gronden mag geen bebouwing, behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, worden opgericht.

*Artikel 32**Verkeersdoeleinden*

1. De op de bestemmingskaart als verkeersdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor het bewegend en stilstaand wegverkeer met de daartoe nodige voorzieningen.
2. Op deze gronden mag, onverminderd het bepaalde in artikel 3 lid I., geen bebouwing, behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, worden opgericht.

*Artikel 33**Bijgebouwen*

1. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht op het bebouwingsoppervlak van de bebouwingsklassen Bj, E1, E2, E3, E4, E5, E6, PT, WT en HT en op gronden bestemd tot erf, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte van de aangebouwde bijgebouwen minimaal 2,50 m. moet en maximaal 3,25 m. mag en van de vrijstaande bijgebouwen minimaal 2,00 m. moet en maximaal 3,00 m. mag bedragen, met uitzondering van de bebouwingsklassen PT, WT en HT, wanneer het niet uitsluitend een woning betreft; de goothoogte mag dan maximaal 4,00 m. bedragen;
 - b. 1. de oppervlakte, behoudens het bepaalde sub b.2. maximaal 60 m² mag bedragen, met dien verstande dat maximaal 50% van de gronden bestemd tot erf mag worden bebouwd;
 2. de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen, wanneer het wat betreft de bebouwingsklassen PT, WT en HT niet uitsluitend een woning betreft, met dien verstande dat maximaal 100% der gronden bestemd tot erf in deze gevallen mag worden bebouwd;
 - c. de dakhelling maximaal 55° mag bedragen;
 - d. 1. de afstand van het aangebouwde bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdebouw minimaal 3,00 m. moet bedragen;

2. het vrijstaande bijgebouw moet worden geplaatst op minimaal 3,00 m. uit de van de openbare weg afgekeerde gevel van het hoofdgebouw en 1 gevel van het vrijstaande bijgebouw moet worden geplaatst hetzij minimaal 2,00 m. uit, hetzij in de zijdelingse bouwperceelgrens; dit met uitzondering van de bebouwingsklasse E1, waar het vrijstaande bijgebouw op minimaal 3,00 m. uit de zijdelingse bouwperceelgrens dient te worden geplaatst.
2. Aangebouwde en/of vrijstaande duivenhokken, voliëres en soortgelijke bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht op de gronden bestemd tot erf, met dien verstande dat de hoogte maximaal 5,00 m. en de oppervlakte maximaal 10 m² mag bedragen, onverminderd het bepaalde in lid 1. sub b., c. en d.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd tot het verlenen van vrijstelling van het bepaalde in lid 1. sub d.1. tot het oprichten van het aangebouwde bijgebouw op gelijke hoogte met de naar de openbare weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

Artikel 34

Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan tot het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes, schakelhuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstof, mits elk van deze gebouwtjes geen grote inhoud verkrijgt dan 40 m³ en de hoogte niet meer dan 3,00 m. bedraagt.
2. Indien bij het uitmeten van terrein blijkt dat de werkelijke toestand afwijkt van die, welke in het plan is aangegeven, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de in dit plan aangegeven maten tot een maximum van 10%, mits door die vrijstelling wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.
3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in dit plan voorgeschreven maten tot een maximum van 10%, mits met deze vrijstelling wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming te bereiken tussen het plan en het bouwplan.

Artikel 35

Wijzigingsbevoegdheid

- I. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met uitzondering van de gronden bestemd tot gemengde bestemming (artikel 22), mits:

- a. het karakter der bebouwing niet wezenlijk zal worden gewijzigd;
- b. niet wezenlijk wordt afgeweken van de hoofdstructuur van het plan welke wordt bepaald door:
 - de functionele hoofdopzet van de wegen;
 - de dichtheid van de woonbebouwing;
 - de verhouding eengezins-/meergezinshuizen;
 - de verhouding woonbebouwing/bedrijven (winkels) en openbare voorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - parkeergelegenheden;
 - verkeersknooppunten;
 - de onderlinge verhouding der bebouwingsklassen;
- c. de bebouwingscapaciteit, beoordeeld zowel naar het aantal woningen als naar de totale omvang der bebouwing, elk afzonderlijk met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

II. Belanghebbenden zullen in de gelegenheid worden gesteld eventuele bezwaren schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders kenbaar te maken.

Artikel 36

Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing en het gebruik van opstallen

1. De in dit plan begrepen gronden en opstallen mogen uitsluitend in overeenstemming met de daaraan bij het plan gegeven bestemming worden gebruikt.
2. De binnen een bebouwingsoppervlak gelegen gronden, bestemd voor de bebouwingsklassen Bj, E1, E2, E3, E4, E5, E6, M1, M2, M3, M4, WM, PT, WT en HT, wanneer het wat betreft de laatste 3 bebouwingsklassen uitsluitend een woning betreft, alsmede de bebouwingsklassen ON, A en C, mogen, voor zover ze niet worden bebouwd, uitsluitend als tuin of gemeenschappelijke tuin worden gebruikt.
3. De binnen een bebouwingsoppervlak gelegen gronden bestemd voor de bebouwingsklassen PT, WT en HT, wanneer het niet uitsluitend een woning betreft, mogen, voor zover ze niet worden bebouwd, uitsluitend als tuin en/of open bedrijfsruimte worden gebruikt.

4. Gronden bestemd voor bijzondere doeleinden, welke niet mogen worden bebouwd en die gronden die binnen het bebouwingsoppervlak onbebouwd blijven, c.q. moeten blijven, mogen uitsluitend als gemeenschappelijke tuin, openbaar groen, speelplaats en parkeergelegenheid worden gebruikt.
5. Gronden bestemd voor bedrijfsdoeleinden, welke niet mogen worden bebouwd en die gronden die binnen het bebouwingsoppervlak onbebouwd blijven, mogen uitsluitend als open bedrijfsterrein en/of tuin, waarvan maximaal 20% als parkeergelegenheid, worden gebruikt.
6. Gronden bestemd voor hoveniersbedrijf welke niet mogen worden bebouwd en die gronden die binnen het bebouwingsoppervlak onbebouwd blijven, mogen uitsluitend als tuin worden gebruikt.
7. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden 1. t/m 6., als strikte toepassing van deze voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
8. Burgemeester en Wethouders kunnen van het bepaalde in de leden 1. t/m 6. vrijstelling verlenen ten behoeve van een afwijkend gebruik, mits daardoor de handhaving of verwerkelijking van het plan niet wordt aangetast of bemoeilijkt en/of aan de bedoelingen van het plan geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan.

Artikel 37

Overgangsbepalingen

1. Gronden en opstallen die bij het van kracht worden van het plan in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens de bestemming ingevolge het plan mogen worden gebruikt, mogen voor die doeleinden in gebruik blijven.
2. a. Gedeeltelijke verandering of gedeeltelijke vernieuwing van bouwwerken, welke bestonden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel worden c.q. kunnen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die niet in overeenstemming zijn met het plan, is toegestaan, mits de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot, een en ander behoudens oteigening overeenkomstig de wet;

- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen tot gehele vernieuwing na sloping van bouwwerken als bedoeld onder 2.a., mits:
 - 1. de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot;
 - 2. vergunning voor de nieuwbouw binnen 1 jaar na sloping zal zijn aangevraagd;
 - 3. de naar de openbare weg gekeerde bebouwingsgrens in acht genomen wordt;
- c. herbouw van door onheil teniet gegane bouwwerken zoals bedoeld onder 2.a. is toegestaan, mits:
 - 1. de bestaande afwijking van het plan niet wordt vergroot;
 - 2. een aanvraag tot herbouw binnen 2 jaar na teniet gaan zal zijn ingediend, een en ander behoudens oteigening overeenkomstig de wet.

Artikel 38

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het in deze voorschriften bepaalde in artikel 36 leden 1. t/m 6. levert een strafbaar feit op.

020.19 T

Gemeente Hoensbroek

Toelichting
deel uitmakende van
het bestemmingsplan
Muisberg 1979

Maastricht,
november 1979
gewijzigd
december 1979
gewijzigd
februari 1980

Inhoud

Hoofdstuk	Blz.
1. Inleiding	2
1.1. Begrenzing	2
1.2. Motivatie wijziging vigerend plan	2
1.3. Gevoerd overleg	2
2. Huidige situatie	3
2.1. Juridische situatie	3
2.2. Functies van de bebouwing	3
2.3. Kwaliteit van de bebouwing	4
2.4. Buitenruimten	5
2.5. Verkeerssituatie	5
3. <u>Woningbehoefte en differentiatie</u>	6
3.1. Woningbehoefte	6
3.2. Woningdifferentiatie	6
4. Doelstellingen en uitgangspunten	9
4.1. Ten aanzien van Hoensbroek algemeen	9
4.2. Ten aanzien van het gebied Muisberg	10
4.3. Sociale aspecten in verband met nieuwbouw in de Metten	11
5. Planopzet	13
6. Juridische regeling	16
6.1. Woonbebouwing	16
6.2. Semi-woonbebouwing	16
6.3. Overige bestemmingen	17
6.4. Aanduidingen	18
7. Economische uitvoerbaarheid	20

- kaart 1. Overzichtskaart
 kaart 2. Overzicht bestemmingsplannen
 kaart 3. Functies bebouwing en buitenruimten
 kaart 4. Kwaliteit bebouwing en buitenruimten

Bijlage 1. Gevoerd overleg

- A. P.P.C./O.M.
 B. Initiatiefgroep
 C. Bond Heemschut

Bijlage 2. Vaststellingsbesluit (met bijlage I en II)

- foto 1. Vigerende uitbreidingsplan Muisberg 1.
 foto 2. Ontwerp-bestemmingsplan Muisberg 1974

1. *Inleiding*

1.1. *Begrenzing*

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Kasteellaan, Juliana-Bernhardlaan, de Rietrastraat, de Nieuwstraat en de Slakkenstraat.

Het plangebied is gelegen tegen het centrum van Hoensbroek (zie kaart 1.). Het grenst aan diverse in voorbereiding of in procedure zijnde, respectievelijk vigerende bestemmingsplannen (zie kaart 2.).

1.2. *Motivatie wijziging vigerend plan*

Het vigerende plan, regelende de bestemming in onderdelen, Muisberg 1, dat praktisch het gehele plangebied beslaat, dateert van 1965 (goedgekeurd Gedeputeerde Staten 06.12.1965, afd. I. nr. B 12571) en omvat overwegend hoogbouw. Naar hedendaagse inzichten wordt deze bebouwingsvorm in dit gebied ongewenst geacht. Daarnaast is dit plan op een aantal andere punten achterhaald (zie bij punt 2.1. en 4.2.).

Tevens was regeling conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk.

1.3. *Gevoerd overleg*

Gedurende de ontwikkeling van de bouwplannen welke werden gemaakt om tot realisering van het vigerende plan (Muisberg 1) te komen en bij de opstelling van een ontwerpplan, dat mede Muisberg 2 omvatte, is overleg tot stand gekomen met meerdere instanties en groeperingen.

In 1969 is voor de noodzakelijke amovering van woningen in het Muisberggebied een bijdrage door het Rijk toegekend. Mede hierdoor is er een voortdurend overleg geweest met de Provinciale Directie van de Volkshuisvesting en Bouwnijverheid.

De Provinciale Planologische Commissie heeft op de gebruikelijke wijze het plan behandeld evenals het Stadsgewest Oostelijk Mijngebied (zie bijlage Gevoerd overleg).

Met de belangengroepering van de bewoners van de Mettengroep is zeer intensief overleg gepleegd. In de beginfase over al dan niet handhaven van de woningen en later, na de beslissing over het afbreken, in verband met de aard en situering van de vervangende nieuwbouw. Over dit overleg bestaat een afzonderlijk dossier.

In april 1977 heeft een initiatiefgroep uit de gemeente Hoensbroek contact gezocht met Burgemeester en Wethouders, met als doel het behoud resp. het maken van een "groen hart" binnen de gemeente op gronden gelegen in het ontwerpplan Muisberg. In de bijlage Gevoerd overleg is een overzicht opgenomen van de gevoerde besprekingen. De Bond Heemschut is middels het I.V.N. in 1978 ook betrokken bij de ontwikkelingen in en rondom het voorliggende plangebied. Voor het verloop van dit overleg wordt korthedshalve verwezen naar de betreffende bijlage.

Met de Pius-stichting, die binnen het plangebied bejaardenhuisvesting onder haar beheer heeft, is overleg gevoerd.

Tenslotte is voortdurend overleg gepleegd met de Commissie van advies en bijstand voor Ruimtelijke Ordening van de gemeenteraad.

2. *Huidige situatie*

2.1. *Juridische situatie*

Voor het onderhavige gebied vigeert het uitbreidingsplan in onderdelen Muisberg 1 (vastgesteld 29.04.1965, goedgekeurd Gedeputeerde Staten 06.12.1965, afd. I. nr. B 12571; zie foto 1.).

Dit in vele opzichten achterhaalde plan werd in 1974 geheel herzien, gelijktijdig en één geheel vormend met het vigerende plan Muisberg 2 (vastgesteld 20.12.1967, goedgekeurd Gedeputeerde Staten 22.07.1968, afd. I., nr. B 3951) omvattend een gebied gelegen tussen de Rietrastraat - Markt - Hoofdstraat en Nieuwstraat. Deze herziening (zie foto 2.) is nooit in procedure gebracht, omdat eerst over het al dan niet handhaven van een woninggroep, bekend onder de naam de Metten, zekerheid diende te komen.

Nu vaststaat dat handhaving met verbetering van deze woningen niet mogelijk is (financieel niet haalbaar) en vervanging door nieuwbouw zal moeten plaatsvinden, werd het noodzakelijk geacht het ontwerpplan uit 1974 geheel te herzien.

2.2. *Functies van de bebouwing*

In het gebied worden in de bestaande bebouwing diverse functies aangetroffen (zie kaart 3.). De belangrijkste functie is die van het wonen, geconcentreerd voorkomend in de Metten, aan de Juliana-Bernhardlaan, St. Jansstraat en Slakkenstraat.

Van de bestaande woningbouw is de Mettengroep het bekendst (Ridder Hoenstraat - Mettenstraat); ze bestond oorspronkelijk uit 96 bouwtechnisch gezien in slechte tot zeer slechte staat verkerende woningen. (90 woningen uit complex V645 en 6 woningen uit complex V3177). Van de ongeveer 70 woningen die er eind 1978 nog stonden, is de sloop van circa de helft gaande. Na de realisatie van de vervangende nieuwbouw op de vrijgekomen gronden van het eerste gesloopte deel zal het tweede deel worden aangepakt.

Binnen het plangebied zijn diverse gebouwen voor andere doeleinden dan wonen in gebruik:

- *Kasteellaan:* -

Pius-bejaardencentrum en het dienstencentrum "De Koffiepot";

- *hoek Juliana-Bernhardlaan - Rietrastraat:*

een supermarkt, waarboven een woonflat;

- *St. Janskerk* met twee begraafplaatsen, één direct grenzend aan de kerk, de andere gelegen tegenover de hoofdingang.

Bijzetten in familiegraven is op de laatstgenoemde begraafplaats nog mogelijk. Nieuwe graven worden hier niet meer toegelaten;

- *St. Jansstraat:*

verenigingsgebouw van de V.J.V., een winkel en een pension;

- *Rietrastraat:*

een pension, een steenhouwerij en twee café's;

- *Nieuwstraat:*

enkele café's, een bioscoop, een assurantiëkantoor, een begrafenisonderneming, een timmerfabriek, enkele leegstaande bedrijfsruimten, een frituur en een kapsalon;

- *Slakkenstraat:*

een kwekerij, twee winkels, kapsalon, schoonmaakbedrijf, hoefsmederij en een café;

- *Ridder Hoenstraat:*

een bakkerij.

Van de thans aanwezige bedrijven behoeft geen overlast gevreesd te worden. Het enige probleem dat thans nog speelt, wordt gevormd door de vrachtwagens die bij de steenhouwerij aan de Nieuwstraat moeten zijn. Als randvoorwaarde is dan ook bij het plan een achterontsluiting opgenomen.

2.3. *Kwaliteit van de bebouwing*

De kwaliteit van de bebouwing is op kaart 4. aangegeven. Deze kaart beoogt niet meer dan een globale indruk van de bouwtechnische kwaliteit van de bebouwing te geven. Pas na een gedetailleerd onderzoek (zoals bij de Metten heeft plaatsgevonden) kan met zekerheid de kwaliteit van de bebouwing - in zowel woon- als bouwtechnisch opzicht - worden vastgesteld.

Uit deze globale verkenning ten aanzien van het bouwtechnische aspect blijkt dat naast de gedetailleerd onderzochte Mettengroep ook een aantal andere panden te kwalificeren zijn als "matig" tot "slecht".

2.4. *Buitenruimten* (zie kaart 3. en 4.)

Onder buitenruimten wordt verstaan de ruimten buiten de bebouwing zelf, zoals straten, tuinen, agrarische gronden en dergelijke. Bij de analyse van de huidige situatie zijn twee aspecten bij de buitenruimten van essentieel belang: de *visuele* en de *functionele* kwaliteit (waarden) van de buitenruimten. Van noordoost naar zuidwest door het gebied gaand, valt ten aanzien van deze twee aspecten het volgende op te merken:

- a. Geaccidenteerd terrein tussen de St. Jansstraat en de Nieuwstraat; dit terrein is nabij de St. Janskerk vrij dicht begroeid; het middendeel (rondom de Kloosterstraat) is braakliggend; links en rechts van het zuidelijke deel van de Kloosterstraat liggen enkele percelen behorende bij een kwekerij. Nabij de oostelijke begrenzing met de aldaar gelegen bedrijfsterreinen is een sterke begroeiing aanwezig. Sterk visueel bepalend in dit gebied is de helling: de Rietrastraat ligt circa 10 meter hoger dan de Slakkenstraat.
- b. Nog sterker geaccidenteerd is het terrein gelegen tussen de St. Jansstraat en de Ridder Hoenstraat. Hier komen (in tegenstelling tot het vorige gebied) enkele vrij steile taluds voor, naast vrij gelijkmatig verlopende hellingen met hoogteverschillen van 10 meter over 50 à 60 meter lengte.
Een deel van dit terrein is thans braakliggend en vormt als gevolg van genoemde hoogteverschillen een ideaal speelterrein voor kinderen. Met name het westelijk (achter de woningen aan de Ridder Hoenstraat) gelegen talud is fraai begroeid.
Nabij de St. Jansstraat zijn vele moestuinen gelegen. Essentieel onderdeel van dit gebied is de begraafplaats tegenover de St. Jan. Deze in afbouw zijnde begraafplaats vormt een potentieel groenelement voor in de toekomst.
- c. Vrij vlak is het gebied gelegen tussen de Ridder Hoenstraat en de Kasteellaan. In dit gebied is naast een beperkte mate van groenopstand in de tuinen, groen aanwezig in de vorm van bomen in de Mettenstraat en dichte begroeiing rondom het Pius-centrum.

2.5. *Verkeerssituatie*

Over de randwegen van het plangebied (de Juliana-Bernhardlaan, Rietrastraat, Nieuwstraat, Slakkenstraat, Ridder Hoenstraat en de Kasteellaan) gaat vrijwel al het verkeer dat niet binnen het plangebied zijn herkomst of bestemming heeft. Van deze straten vervullen de Juliana-Bernhardlaan, de Nieuwstraat en de Kasteellaan de functie van plaatselijke hoofdweg en de Ridder Hoenstraat en de Slakkenstraat de functie van buurtontsluitingsweg. De Rietrastraat heeft slechts een ontsluitingsfunctie voor de hierlangs gelegen parkeerterreinen.

3. *Woningbehoefte en differentiatie*

3.1. *Woningbehoefte*

In 1985 zal, volgens de becijfering in de concept-Structuurschets in Hoensbroek een totale behoefte bestaan aan ruim 8.800 woningen. Vergeleken met de totale voorraad in Hoensbroek per 01.01.1979 van 7.819 woningen moeten er tot 1985 ongeveer 1.000 woningen worden gebouwd.

De geplande woningbouw tot 1985 omvat in totaal + 2.050 woningen. Van een aantal bestemmingsplannen is de realisering op korte of middellange termijn echter onzeker. Dat geldt met name voor de bestemmingsplannen Overbroek en Schuureik II. Tegen beide plannen ligt een beroep bij de Kroon. In beide plannen tezamen is een totale woningbouwcapaciteit voorzien van bijna 550 woningen.

In de studie "Fasering woongebieden Structuurplan Oostelijke Mijnstreek" is het voorliggende bestemmingsplan Muisberg ingedeeld bij fase I. Het wordt gerekend tot de bebouwingsmogelijkheden in de bestaande woongebieden en heeft als zodanig vanuit stadsgewestelijk oogpunt (ook) de hoogste prioriteit gekregen.

Het plan voorziet in de bouw van ongeveer 300 woningen.

Gezien de totale geschatte woningbehoefte en de mogelijkheden daaraan te voldoen, is het noodzakelijk met de bebouwingsmogelijkheden die nog in Hoensbroek resteren, bestaande onevenwichtigheden in de huidige voorraad zoveel mogelijk op te heffen, zodat in de eindfase opgebouwde woningvoorraad voldoet aan de nu te voorziene behoefte.

De op het ogenblik bestaande urgente behoefte aan woningen (huurwoningen) kan worden afgelezen uit de lijst van ingeschreven woningzoekenden uit Hoensbroek bij het Centraal Registratiebureau. In totaal zijn dat 673 personen waarvan er 197 nog geen zelfstandige woning hebben.

3.2. *Woningdifferentiatie*

- Aantal kamers

De huidige woningvoorraad in Hoensbroek bestaat voor + 16% uit kleine woningen met 1 t/m 3 kamers, keuken niet meegerekend.

Regionale woningmarktonderzoeken geven aan dat dit percentage 26% moet zijn, indien men wil beantwoorden aan de wensen van de woningvragers. Hier is dus sprake van een duidelijk tekort.

Dat die behoefte aan kleinere woningen ook in de praktijk naar voren komt, blijkt uit de opgegeven woonwensen van de woningzoekenden.

*Vraag en aanbod van ingeschreven woningzoekenden in de gemeente
Hoensbroek naar aantal kamers*

	aantal kamers (exclusief keuken)			
	2	3	4	5
aanbod	12	181	276	6
vraag	68	287	303	15
saldo	-55 ¹⁾	-106	- 27	- 9

Bron: Centraal Registratiebureau voor woningzoekenden (04.11.1978).

1) - = vraagsaldo

Ook als men de potentiële doorstroming, zoals in bovenstaande tabel, mee in de becijfering betreft, dan is het beeld duidelijk.

De voornaamste vragers naar kleine woningen zijn momenteel te vinden bij de woningzoekenden tot 30 jaar en bij die van 50 jaar en ouder.

In de gemeente Hoensbroek zullen om aan de vraag te voldoen kleine wooneenheden moeten worden gebouwd, zowel door particulieren als door de overheid of semi-overheid. Deze woningen zullen mee gaan functioneren in het totale woningbestand. Te noemen zijn hier de plannen voor 40 wooneenheden voor kleine huishoudens in de nabijheid van de Lucaskliniek en de woonflat ten behoeve van dezelfde categorie huishoudens aan de Akerstraat. Beide projecten zullen door de woningbouwvereniging ontwikkeld worden. De behoefte is hiermee echter zeker nog niet gedekt, mede als nieuwe ontwikkelingen in het oog worden gehouden, zoals de Revalidatie Academie (een vorm van hoger beroepsonderwijs). De te verwachten studenten (aantal 400) zullen zeker voor een groot deel een beroep doen op de markt van kleine woningen resp. wooneenheden. Daarnaast zijn de maatschappelijke ontwikkelingen zodanig, dat een nieuwe categorie vragers ontstaat bij ontbindingen van huwelijk.

*in 1992 zijn de
praktijkverenigingen
anders.*

- Woonvorm (eengezins - meergezins)

Hoewel duidelijk is geworden dat bij de afweging van vraag en aanbod de nadruk blijkt te liggen op de vraag naar kleine woningen, ontstaat bij de opsplitsing naar woonvorm een gevarieerder beeld.

*Vraag en aanbod van ingeschreven woningzoekenden in de gemeente
Hoensbroek naar aantal kamers en woonvorm*

	eengezinshuizen				woningen in meergezinshuizen				
	aantal kamers				aantal kamers				
	3	4	5	tot.	2	3	4	5	tot.
aanbod	44	133	-	177	13	137	143	6	299
vraag	87	264	12	363	68	200	39	3	310
saldo	-43 ¹⁾	-131	-12	-186	-55	- 63	+104	+3	- 11

Bron: Centraal Registratiebureau voor woningzoekenden (04.11.1978).

1) - = vraagsaldo ; + = aanbodsaldo

De behoefte aan grotere woningen richt zich specifiek op de eengezinswoningen, die aan kleinere woningen op de meergezinshuizen.

- Financieringswijze

Gezien de grote vraag naar huurwoningen met een huurwaarde binnen het bereik van zoveel mogelijk mensen ligt het accent voor de korte termijn op de bouw van huurwoningen die qua financiering in de woningwetsector liggen.

4. *Doelstellingen en uitgangspunten*

4.1. *Ten aanzien van Hoensbroek algemeen*

In de concept-structuurschets zijn de meer in algemene zin gestelde doelstellingen reeds aangegeven:

1. Zorg dragen voor een optimaal woon- en leefklimaat.
2. Uitbouw van het winkelveorzieningenapparaat in Hoensbroek-Centrum.
3. Bevorderen van de werkgelegenheid, met name in de dienstensector.

Nu zijn deze doelstellingen zo algemeen dat ze alles en niets betekenen. De duidelijkheid vordert dat er een meer concrete vorm aan wordt gegeven.

Het begrip woon- en leefklimaat kan beter worden gespecificeerd door aan te geven op welke aspecten ervan in het kader van de doelstelling de nadruk zal moeten worden gelegd:

- de woningen zullen zoveel mogelijk moeten zijn aangepast aan de behoefte van de bewoners;
- naast de mogelijkheden tot nieuwbouw zal ruime aandacht moeten worden geschonken aan de vernieuwbouw en het herstel van oude woningen;
- in de bestaande en in de nieuw te bouwen woningen moet in voldoende mate rekening worden gehouden met specifieke huisvesting voor bejaarden en kleine huishoudens;
- de woonomgeving zal zoveel mogelijk aangepast moeten worden aan de behoefte van de bewoners;
- naast de aanleg van nieuw blok-, buurt- en wijkgroen zal ruime aandacht moeten worden geschonken aan de aanpassing en/of uitbreiding van de groenvoorzieningen in de bestaande wijken.
Het begrip groenvoorziening is hier in ruime zin gebruikt en omvat ook recreatieve objecten;
- de scholen dienen zo effectief mogelijk over de gemeente te worden gespreid, waarbij rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen en de ligging in de wijken ten aanzien van verkeerswegen en woningconcentraties;
- per wijk zullen sociaal-culturele voorzieningen in kwantitatief en kwalitatief opzicht in voldoende mate aanwezig moeten zijn;
- de wijken moeten in voldoende mate voorzien zijn van vestigingen in de foodsector;

- het doorgaand verkeer zal zoveel mogelijk, passend in het tootaalbeleid, de woonwijken moeten ontzien;
- in het algemeen zullen de nadelige effecten van verkeer en nijverheid zoals stank-, lawaai- en stofoverlast moeten worden tegengegaan en uit de woonwijken moeten worden geweerd.

4.2. *Ten aanzien van het gebied Muisberg*

Bij het opstellen van een ontwerp voor het gebied Muisberg hebben de volgende aspecten een wezenlijke rol gespeeld:

- a. door de ligging van het gebied nabij het centrum zal woningbouw op het gebied Muisberg centrumondersteunend werken (reeds uitgangspunt bij het vigerende plan);
- b. de afspraak om de "Mettengroep" in twee fasen te herbouwen;
- c. de wens om een centrumschool in dit gebied te bouwen;
- d. de wens tot het creëren van een wandelroute begeleid door openbaar groen van het centrum (omgeving Markt) in de richting van het kasteel;
- e. de noodzaak om, mede gelet op de financiële haalbaarheid, sterk rekening te houden met de in het terrein aanwezige grote hoogteverschillen;
- f. de wens om in grote delen van het gebied de straten als woonerf in te kunnen richten;
- g. de wenselijkheid om zoveel mogelijk rekening te houden met particuliere belangen, waaronder die van het hoveniersbedrijf Meesen.

Tevens is besloten om de plangrens vrijwel gelijk te houden aan die van het vigerende plan Muisberg 1.

Het vigerende plan Muisberg 2 zal worden betrokken bij het op te stellen Centrumplan 1979 omdat het een wezenlijk onderdeel hiervan is (winkelbestand, intensiteit bebouwing).

Ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma in de Muisberg kan het volgende worden gesteld. Binnen de stedenbouwkundige opzet bij het in acht nemen van bovengenoemde aspecten kunnen ongeveer 300 woningen worden gerealiseerd.

Hierbij zijn echter de 96 nieuwe woningen van de "Mettengroep" betrokken die als vervangende woningbouw (in de woningwetsector) moeten worden aangemerkt. (zie onder b.)

Uit de stedenbouwkundige opzet en detaillering zijn 11 kavels voor vrije sector woningen en 42 kavels voor premiewoningen voortgekomen. Wanneer deze 53 kavels worden gezien in de totale capaciteit die resteert (300 minus 96 vervangende woningbouw) is de eigendomssector in het plan Muisberg licht ondervertegenwoordigd (de gehele woningvoorraad telt in Hoensbroek ongeveer 30% tegen rond 25% in Muisberg woningen bewoond door de eigenaar).

Gezien de geconstateerde behoefte (zie 3.) wordt de overige woningbouw in de woningwetsector gerealiseerd.

Een deel van de te bouwen woningen zal als kleine wooneenheden worden uitgevoerd, gelet op de in deze marktsector voorkomende zeer grote achterstand en de in de nabije toekomst te verwachten ontwikkelingen.

In het gehele plangebied komen in de hoofdopzet wat betreft nieuwbouw 90 meergezinswoningen voor. Het betreft woongebouwen in drie bouwlagen (bebouwingsklasse M 4). Gelet op de ligging van deze woningen nabij het centrum en de voorzieningen kunnen deze zeer geschikt zijn voor huisvesting van kleine eenheden in alle leeftijdscategorieën. Hierbij moet er van worden uitgegaan, dat de begane grondwoningen voor grotere eenheden geschikt blijven (meer dan 4 kamers, exclusief keuken), maar dat de eerste en tweede verdieping kleinere eenheden zou kunnen huisvesten. In plaats van de in de berekening opgenomen 60 wooneenheden, zou dit dan ongeveer 90 wooneenheden voor de betreffende categorie kunnen betekenen.

4.3. *Sociale aspecten in verband met nieuwbouw in de Metten*

Hoewel er verspreid in deze toelichting zinsneden zijn opgenomen met betrekking tot de sociale aspecten van het onderhavige bestemmingsplan, is het gelet op het gestelde in artikel 7, lid 4. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zinvol om in deze paragraaf de sociale aspecten in verband met de nieuwbouw in de Metten samen te vatten.

In het vigerende plan (1965) was reeds voorzien in volledige afbraak van de Metten, gevolgd door nieuwbouw.

Door de maatschappelijke ontwikkelingen in de zeventiger jaren mogelijk gemaakt, werd steeds duidelijker de vraag gehoord of het wel zinvol was de woningen in het betreffende gebied af te breken.

In principe kunnen vanaf 1976 twee stromingen worden onderscheiden.

Eén stroming, voornamelijk bestaande uit bewoners, sprak sterke voorkeur uit voor verbetering van de bestaande woningen. Eén stroming, voornamelijk bestaande uit de eigenaresse van de woningen en de gemeente, had sterke voorkeur voor afbraak, gevolgd door nieuwbouw ter plaatse, zulks gelet op een huns inziens onaanvaardbare en onverbeterbare woonaccommodatie.

Daar het noodzakelijk was een beslissing te krijgen in welke zin dan ook, werd overeenstemming bereikt om een onafhankelijke derde, i.c. de Nationale Woningraad te Amsterdam, een onderzoek te laten instellen.

In september 1977 heeft de Nationale Woningraad een rapport uitgebracht, waarbij werd geconcludeerd, dat een uitgebreide renovatie met een herindeling van de woning niet mogelijk was.

Er waren wel andere verbeteringen mogelijk, echter onder voorwaarde, dat de fundering van de woning in zodanige staat verkeerde, dat verdere zetting uitgesloten mocht worden geacht en geen herstelkosten aan de fundering noodzakelijk waren.

Als gevolg van het bovenstaande werd door de eigenaresse van de woningen aan ingenieursbureau Van Steenis a.g. te Utrecht in 1978 een opdracht gegeven een funderingsonderzoek in te stellen.

De conclusie van bureau Van Steenis luidde, dat gezien de staat van de fundering, renovatie geen zinvolle zaak was.

Op grond van deze onderzoeken kwam de Nationale Woningraad eind 1978 tot de conclusie, dat renovatie van de woningen volgens de op dat moment geldende financiële regelingen niet mogelijk is. De woningen zouden wel tijdelijk in stand kunnen worden gehouden voor een periode van ten hoogste 10 jaren. De partijen hadden tevoren nadrukkelijk verklaard zich bij de conclusie van de rapportage te zullen neerleggen.

Vanaf oktober 1978 kwamen vertegenwoordigers van de bewonersgroep de Metten, Stichting Buurtwerk, de Woningvereniging Hoensbroek, het Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing (L.O.S.), de consulent Stadsvernieuwing van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de gemeente bijeen. In principe werd besloten de afbraak in twee fasen te doen plaatsvinden, waarbij de woningen in fase 2 tijdelijk in stand zouden worden gehouden¹⁾ en dienst zouden doen als tijdelijke huisvesting voor bewoners uit fase 1. Een en ander tot het tijdstip van gereedkomen van de vervangende nieuwbouw in fase 1.

In het kader van bovengenoemde besprekingen is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, zijn de woningtypen bepaald en is overleg gevoerd in het kader van de regeling Goede en goedkope woningen. Deze besprekingen hebben, wat betreft de stedenbouwkundige opzet, geleid tot het voorliggende resultaat. Van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is door de bewonersgroep een principetoezegging ontvangen in het kader van de regeling Goede en goedkope woningen.

Met de ontwikkelde woningtypen kan men in principe ook akkoord gaan, doch de daaruit voortvloeiende huren hebben bij een aantal huidige bewoners tot bezwaren geleid.

Uit een enquête, ingesteld door de bewonersgroep in december 1979, bleek, dat de helft (15) van de ondervraagde bewoners (30) een bepaald woningtype met de daarbij geraamde huurprijzen koos, 11 bewoners de huren te hoog vonden en een "woning met betaalbare huur" wensten en 4 bewoners zich uitspraken voor een bestaande woning elders in de gemeente.

Gelet op de algemeen maatschappelijk aanvaarde normen met betrekking tot woningbouw in de sociale sector en de daaruit voortvloeiende huurprijzen, moet worden gesteld, dat rekening houdende met de geaccepteerde uitgangspunten, de in het plan gegeven oplossing aanvaardbaar en ook sociaal uitvoerbaar is.

Daarvoor in aanmerking komende individuele huurders kunnen in principe via de daarvoor bestaande regelingen bijdragen in de huren verkrijgen.

¹⁾ Waarvoor een subsidiebeschikking in najaar 1979 is ontvangen.

5. Planopzet

Naast de bij punt 4.2. genoemde hoofdaspecten zijn nog als verdere uitgangspunten bij opstelling van het plan te noemen:

- a. handhaving bebouwing aan de oostzijde van de St. Jansstraat;
- b. geen nieuwe winkels in dit gebied;
- c. het stedenbouwkundig vormgevingsprincipe om op de hoogst gelegen delen in het gebied de gestapelde woningen (maximaal 3 bouwlagen) te situeren;
- d. de beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven.

Al deze aspecten zijn in bijgaand bebouwingsvoorstel verwerkt. Ter nadere toelichting nog het volgende:

. Wegenstructuur:

Bij de planopzet is gestreeft naar een duidelijke *hiërarchie in de wegenstructuur*. Dit houdt in, dat de Ridder Hoenstraat (gedeeltelijk), de Juliana- Bernhardlaan, de Rietrastraat, de Nieuwstraat, de Slakkenstraat en de Kasteellaan het plangebied ontsluiten; de overige straten functioneren als woonstraten en kunnen desgewenst ingericht worden als (juridisch) woonerf¹⁾.

Voordeel hierbij is dat de routes voor de kinderen van en naar de nieuwe school grotendeels of geheel over deze straten kunnen plaatsvinden en op diverse plaatsen speelgelegenheden gecreëerd kunnen worden.

Ruimtelijk gezien wordt door dit verkeerssysteem een grote eenheid van dit gebied bewerkstelligd.

. Parkeren:

Het parkeren op de openbare weg is bij de eengezinswoningen zoveel mogelijk beperkt, door, waar mogelijk, de gelegenheid te bieden om via een achterontsluiting het eigen erf te bereiken. De tuindiepten zijn daarbij iets ruimer genomen dat veelal gangbaar.

De parkeernorm over het gehele plan is ruim 1,2 auto per woning, waarbij *alle* parkeermogelijkheden inbegrepen zijn, te weten:

- parkeren op de openbare weg;
- parkeren op eigen erf (open lucht, carport of garage).

1) Op de schetsen zijn deze straten (slechts schematisch) als woonerf getekend. Verdere detaillering van deze straten is noodzakelijk.

Naast parkeerplaatsen ten behoeve van de in het plan geprojecteerde bebouwing zijn tussen de flat aan de Markt en de geprojecteerde en gestapelde woningen ten zuiden hiervan enkele tientallen parkeerplaatsen extra opgenomen ten behoeve van de opvang van de parkeerbehoefte in het centrum. Dit laatste kan opgevat worden als het anticiperen op de nog te nemen beleidsbeslissing tot aanleg van een winkel-erf in het centrum van Hoensbroek.

. *Situering woningen:*

Bij de situering van de woningen en de tracé's van de wegen is rekening gehouden met de hoogtelijnen in het gebied en wel door de woningen en de wegen in de steilste delen evenwijdig aan de hoogtelijnen te situeren.

Bij de situering van de etagewoningen heeft verder de *bezonning* een wezenlijke rol gespeeld; alle woningen hebben balkons die op het zuidoosten en op het zuidwesten georiënteerd zijn.

Bij de situering van de eengezinswoningen is rekening gehouden met relatief diepe tuinen (als regel minimaal 12 meter, doorgaans zeker 15 meter) om ondermeer de stalling van een auto op eigen erf reëel mogelijk te maken.

. *Groenvoorziening:*

Naast de handhaving van de belangrijkste *groenelementen* (deels in samenhang met de taluds) is de groenopbouw in het plan zodanig, dat deze zoveel mogelijk aansluit bij de woonstraten (-erven). Er ontstaat een groenroute welke vanaf de Rietrastraat via de school en een groot groen plein aan de St. Jansstraat naar de Ridder Hoenstraat loopt, waarna deze zich via een woonstraat van de Mettengroep langs "De Koffiepot" naar het kasteel voortzet.

Daar het meest interessante reliëf en groenelementen langs deze route en de zijroutes liggen, kan hier een sterk visueel effect van uitgaan en kan hierdoor een aantrekkelijke wandelweg ontstaan.

. *Speelvoorzieningen:*

Bij de planopzet is ernaar gestreefd om over het plangebied verspreid enkele speelgelegenheden voor de kinderen te kunnen creëren.

In het sterk hellende gebied tussen de St. Jansstraat en de Ridder Hoenstraat zijn als gevolg van handhaving van vrij grote hellingdelen diverse "natuurlijke" speelgelegenheden te creëren; daar waar op de kaart "Sp" staat, wordt gedacht aan kleinschalige speelvoorzieningen.

. *Bijzondere bebouwing:*

Langs de Slakkenstraat nabij de Nieuwstraat is een terrein gereserveerd voor bijzondere doeleinden op buurt- en/of wijkniveau. In het plan is verder rekening gehouden met een eventuele uitbreiding van "De Koffiepot".

. *Pius-bejaardencentrum:*

Naar huidige inzichten is het te kostbaar om het huidige Pius-centrum zodanig te verbouwen dat de huisvesting van de bejaarden daardoor geheel aan de eisen van deze tijd voldoet. Eventuele nieuwbouw tussen de Metten en de Juliana-Bernhardlaan wordt overwogen met verbouw van het huidige complex tot eenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens.

5. *Juridische regeling*

Uitwerking van de gememoreerde planopzet levert het volgende beeld op ten aanzien van de bestemmingskaart en de bijbehorende gebruiksvoorschriften.

6.1. *Woonbebouwing*

Deze is ondergebracht in de navolgende bebouwingsklassen:

- Bj : bejaardenwoningen in één bouwlaag;
- E1 : geschakelde eengezinswoningen in maximaal twee bouwlagen;
- E2 : geschakelde eengezinswoningen in twee bouwlagen;
- E3 : geschakelde eengezinswoningen in twee bouwlagen;
- E4 : geschakelde eengezinswoningen in twee tot drie bouwlagen;
- E5 : eengezinswoningen met/zonder pension, in twee tot drie bouwlagen;
- E6 : geschakelde eengezinswoningen in twee bouwlagen.

Voor al deze bebouwingsklassen is een schuin dak voorgescreven.

- M1 : meergezinshuizen in drie tot vijf bouwlagen;
- M2 : meergezinshuizen in zeven bouwlagen;
- M3 : meergezinshuizen in zes tot zeven bouwlagen; in de bouwmas-
sa kan tevens een trappenhuis en/of liftschacht worden op-
genomen;
- M4 : meergezinshuizen in drie bouwlagen.

Bij de genoemde meergezinshuizen is een plat dak toegestaan.

6.2. *Semi-woonbebouwing*

Binnen deze categorie kunnen de volgende bestemmingen worden onderscheiden:

- WM : meergezinswoningen met (op de begane grond) winkels, toonzalen en dergelijke in vijf bouwlagen;
- PT : eengezinswoningen en/of kantoorruimten, praktijkruimten en dergelijke met (boven-)woning in twee bouwlagen;
- WT : eengezinswoningen en/of winkels, toonzalen, praktijkruimten en dergelijke met (boven-)woning in twee bouwlagen;
- HT : eengezinswoningen en/of horecabedrijven met (boven-)woning in twee bouwlagen;
- ON : openbare nutsgebouwen;
- A : autoboxen;
- C : carports.

Gemengde bestemming

Deze bestemming, welke door Burgemeester en Wethouders nader dient te worden uitgewerkt ex artikel 11 W.R.O., is gelegd op een terrein dat ten oosten van het bestaande Pius-bejaardencentrum is gelegen. Middels deze uitwerking kan op deze gronden een (eventuele nieuwbouw van het Pius-)bejaardenverzorgingscomplex dan wel een serie meergezinswoningen worden opgericht.

*6.3. Overige bestemmingen**- Bijzondere doeleinden*

als zodanig zijn in dit plan bestemd:

- het ontmoetingscentrum De Koffiepot (I.);
- het bestaande Pius-bejaardenverzorgingscomplex (II.);
- de r.k.-kerk (III.);
- een verzorgingsgebouw (IV.);
- de l.o.-school (V.);
- een potentiële lokatie voor verzorgingsactiviteiten (VI.);
- een bioscoop (VII.).

Afhankelijk van de gepeilde behoefte is incidenteel enige uitbreiding toegestaan.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ex artikel 11 W.R.O. de bestemming van het bestaande Pius-complex (bijzondere doeleinden) te wijzigen in de bestemming woondoeleinden ten behoeve van het oprichten van meergezinswoningen.

- Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming legaliseert de in het plangebied voorkomende bedrijven naar de aard van de bedrijfsvoering zoals deze thans plaatsvindt; het betreft:

- een schoonmaakbedrijf (1);
- een hoof- en fijnsmederij (2);
- een timmerbedrijf (3);
- een opslagloods (4);
- een steenhouwerij ten behoeve van grafstenen en dergelijke (5).

- *Hoveniersbedrijf*

Dit betreft gronden waar het oprichten van bedrijfsgebouwen (tot een maximum van 50 m²) en een bedrijfswoning is toegestaan. Aan het gebruik maken van liggend glas (andere bouwwerken) zijn geen beperkingen gesteld.

- *Begraafplaats*

Als zodanig zijn twee begraafplaatsen, één direct grenzend aan de kerk en de andere gelegen tegenover de hoofdingang, opgenomen.

- *Gemeenschappelijke tuin*

Op deze gronden waar in principe geen bebouwing mag worden opgericht (behoudens die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen), bestaat de mogelijkheid om middels vrijstelling van Burgemeester en Wethouders trappenhuisen al dan niet in combinatie met bergingen ten behoeve van de aansluitend gelegen meergezinswoningen (bestemd als bebouwingsklasse M 4) op te richten.

- *Openbaar groen*

Hierbij is onderscheid gemaakt tussen gronden waar uitsluitend de aanleg van openbare groenvoorzieningen en wegen is toegestaan (openbaar groen 1) en die, waar tevens parkeergelegenheden mogen worden aangelegd (openbaar groen 2).

6.4. *Aanduidingen*

Omdat de verwachting gewettigd is dat de gemeente bij de verwerving van bepaalde percelen in het plangebied op moeilijkheden zal stuiten c.q. om de wens tot spoedige realisatie van het plan te benadrukken, is een aantal in het plangebied gelegen percelen aangeduid als "artikel 13 lid 1. gronden", deze gronden zijn op de bestemmingskaart met een speciale omlijning aangegeven. Genoemd artikel 13 lid 1. W.R.O., dat een versnelling van de onteigeningsprocedure mogelijk maakt, luidt:
"bij een bestemmingsplan kunnen, voor zover het gronden betreft waarvan het gebruik afwijkt van het plan, één of meer onderdelen worden aangewezen, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht".

Voornoemd artikel moet in samenhang worden gezien met artikel 35 van de *Onteigeningswet* welke luidt:

"in afwijking in zoverre van het bepaalde in de artikelen 80 en 81 kan de gemeenteraad, in geval van onteigening ten behoeve van de uitvoering van één of meer ingevolge artikel 13, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aangewezen onderdelen van een bestemmingsplan, *aanstonds* tot onteigening besluiten....".

Gelet op het bepaalde in artikel 23 lid 3. W.R.O. dient aan diegenen die in de registers van het kadaster als eigenaar van c.q. zakelijk gerechtigde op de gronden, ten aanzien waarvan de verwerkelijking conform het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht, staan vermeld, van gemeentewege een afzonderlijke kennisgeving (bij aangetekend schrijven) te geschieden; deze kennisgeving dient vóór de in-ontwerp-ter-visielegging te geschieden. Ten aanzien het onderhavige plan is deze kennisgeving tijdig verstuurd.

7. *Economische uitvoerbaarheid*

Zie bijlage.

020.19



HOENS BROEK

overzicht bestemmingsplannen

schaal 10000

kaart 2

VERKLARING

bebouwing

detailhandel en horeca

☆ food

★ non food

● bureau

social-culturele voorzieningen

▲ kerk

* verenigingsgebouwen

* bejaardencentraal

* bioscoop

○ banken

▤ parken

▣ bedrijfsdeelnissen

buitenruimte

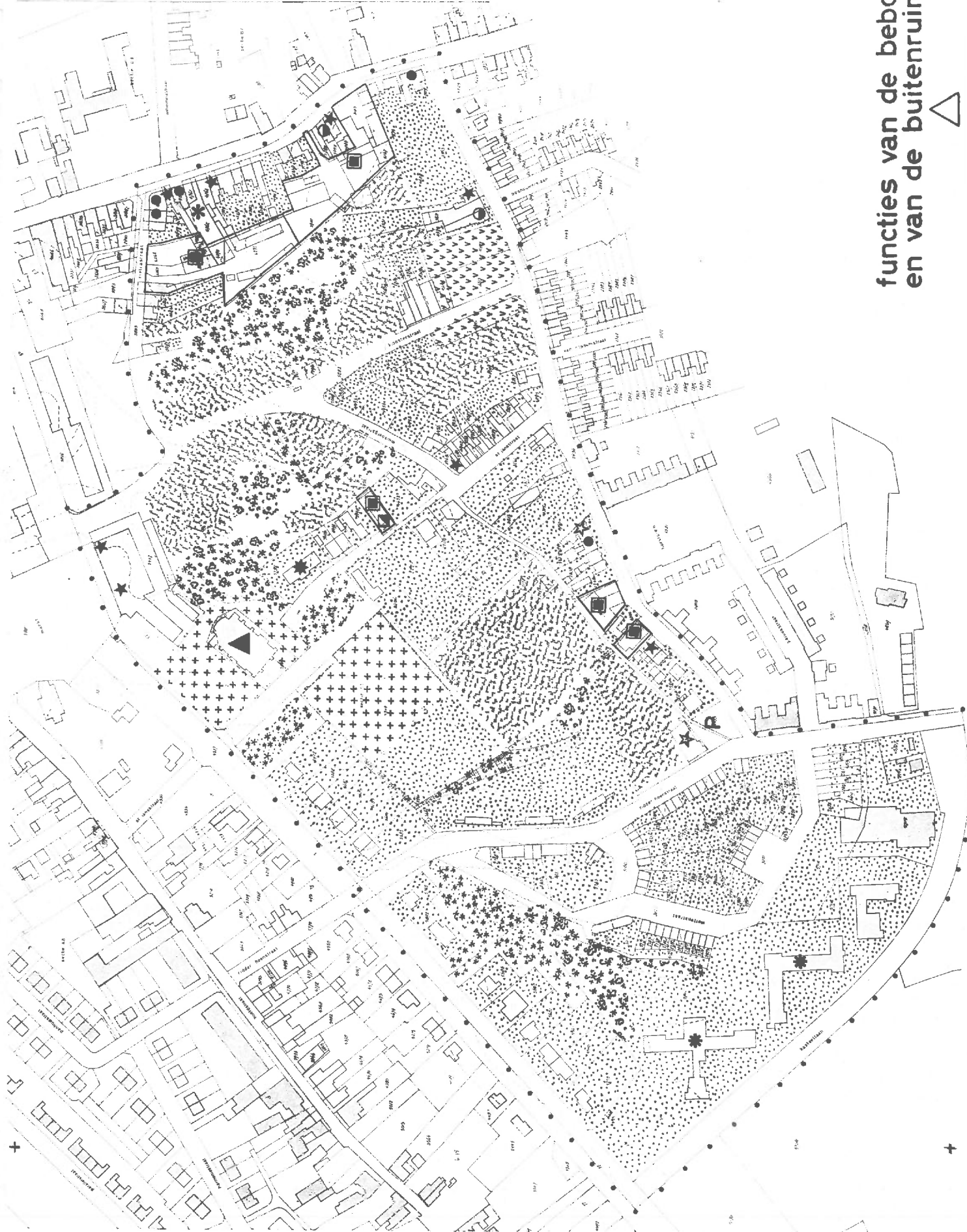
▨ tuin / recreatie

▧ verzorgingsruimte

▧ bos

▧ speelruimte

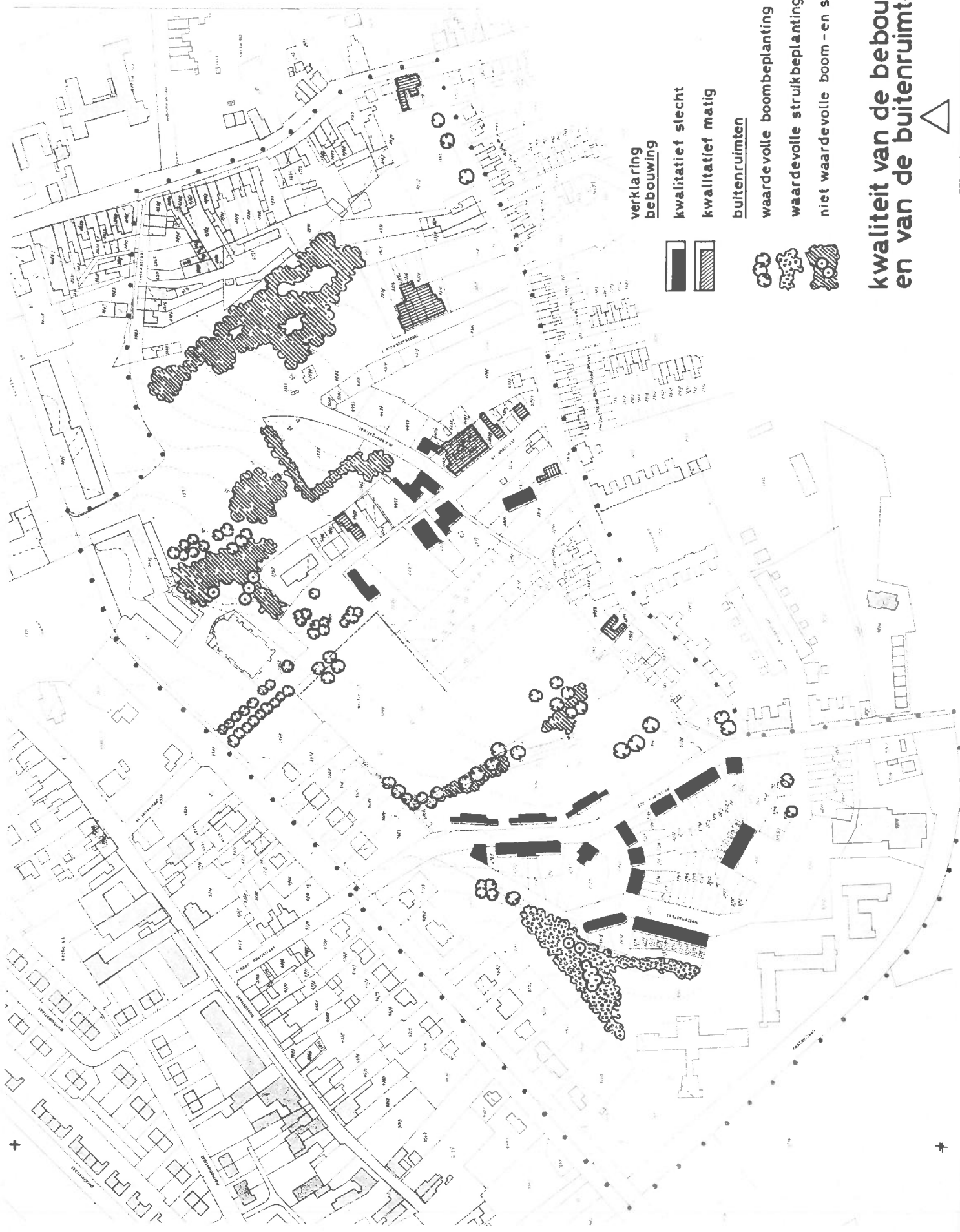
++ begroeiingsplaats



functies van de bebouwing
en van de buitenruimten



Kaart 6



verklaring
bebouwing



kwalitatief slecht



kwalitatief matig

buitenruimten

waardevolle boombeplanting



waardevolle struikbeplanting



niet waardevolle boom- en struikbeplanting

kwaliteit van de bebouwing en van de buitenruimten

