



**Bestemmingsplan  
IJzeren Vrouw e.o.**



's-Hertogenbosch

## Bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o.

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

26 JAN. 2010

mij bekend,  
de griffier  
van 's-Hertogenbosch

januari 2010



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding voor het plan	7
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4 Inhoud van de toelichting	8
<b>Hoofdstuk 2 De huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige ruimtelijke structuur en functies	9
2.2 Cultuurhistorische waarden	14
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	15
<b>Hoofdstuk 3 Planologisch kader</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nota Ruimte	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Interim Structuurvisie "Brabant in ontwikkeling"	17
3.2.2 Uitwerkingsplan "Waalboss"	18
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie	18
3.3.2 Nota Wonen	19
3.3.3 Nota Hoogbouw	20
3.3.4 Welstandsnota	21
<b>Hoofdstuk 4 Planuitgangspunten en planbeschrijving</b>	<b>23</b>
4.1 Inleiding	23
4.2 Ruimtelijke kaders plangebied	25
4.2.1 Raadsbesluit 13 juli 2004	25
4.2.2 Raadsbesluit 19 december 2006	27
4.3 Ontwikkelingen	27
4.3.1 HAS-locatie	27
4.3.2 BAD-locatie	33
4.3.3 Herinrichting Prins Hendrik Park	36
<b>Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten</b>	<b>41</b>
5.1 Luchtkwaliteit	41
5.2 Bodem en grondwater	42
5.3 Geluid	43
5.4 Externe Veiligheid	44
5.5 Milieuhindercontouren	44
5.6 Duurzame stedelijke ontwikkeling	44
5.7 Kabels en leidingen	44
5.8 Flora en Fauna	45
<b>Hoofdstuk 6 Civieltechnische aspecten</b>	<b>47</b>
6.1 Watertoets	47
6.2 Beheer en onderhoud	48
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
<b>Hoofdstuk 8 Bestuurlijk/juridische paragraaf</b>	<b>51</b>
8.1 Inleiding	51
8.2 Bestemmingen	51

<b>Hoofdstuk 9 Vooroverleg en inspraak</b>	<b>53</b>
9.1 Vooroverleg	53
9.2 Inspraak	55
<b>Bijlage 1 Fotomontages HAS-locatie</b>	<b>99</b>
<b>Regels</b>	<b>103</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>105</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen	105
Artikel 2 Wijze van meten	109
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>111</b>
Artikel 3 Bedrijf	111
Artikel 4 Groen	113
Artikel 5 Maatschappelijk	115
Artikel 6 Verkeer	116
Artikel 7 Water	118
Artikel 8 Wonen	120
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>123</b>
Artikel 9 Antidubbeltelbepaling	123
Artikel 10 Algemene ontheffingsregels	124
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>125</b>
Artikel 11 Overgangsrecht	125
Artikel 12 Slotregel	126

# Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan "IJzeren Vrouw e.o." van de gemeente 's-Hertogenbosch;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0796.0002012-1401 met bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 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;

### 1.4 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;

### 1.5 aanbouw:

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

### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;



**1.7 aanduiding:**

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

**1.8 bebouwing:**

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

**1.9 bebouwingspercentage:**

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

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bijgebouw:**

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

**1.13 bijzondere woonvoorzieningen:**

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

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwlaag:**

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

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.22 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;

**1.23 dienstverlening:**

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

**1.24 erf:**

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

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 gestapelde woning:**

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

**1.27 hoofdgebouw:**

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

**1.28 ondergeschikte functie:**

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

**1.29 prostitutie:**

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

**1.30 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

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

**1.31 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

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

**1.32 recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan; voorbeelden hiervan zijn varen en vissen;

**1.33 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een priv?-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 vloeroppervlakte:**

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

**1.35 woning:**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.2     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3     de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4     de hoogte van een dakopbouw:**

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

### **2.5     de hoogte van een kap:**

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

### **2.6     de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.7     de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.8     het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.9     peil:**

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



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder verkoop van LPG) ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' met bijbehorende voorzieningen, het daarmee samenhangend gebruik van de grond en bouwwerken en de met deze activiteiten samenhangende verkoop van weggebonden assortiment goederen alsmede rookartikelen en kleine etens- en drinkwaren.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid in de bestemming mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel;

#### 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 bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van de voet af gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van een luifel mag ten hoogste 5 meter bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 230 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **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 Specificieke 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.

### **3.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

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

### **3.6 Aanlegvergunningstelsel**

#### **3.6.1 Aanlegvergunning**

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>.
- 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.

#### **3.6.2 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 3.6.1 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 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen (voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. fiets en/of voetpaden;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het plaatsen van afvalcontainers,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mede voor een gebouwde parkeervoorziening.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Parkeergarage**

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeervoorziening worden gebouwd, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

#### **4.2.2 Gebouwen**

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

- a. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder punt a. mag de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een dierenpark ten hoogste 60m<sup>2</sup> bedragen.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen.
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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 Ontheffing van de gebruiksregels**

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 ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>.
- 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    Maatschappelijk**

### **5.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare dienstverlening;
- b. praktijkruimte;
- c. religie;
- d. verenigingsleven;
- e. welzijnsinstelling;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

### **5.2    Bouwregels**

#### **5.2.1    Gebouwen**

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

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangeduid in de bestemming, mag niet worden overschreden;
- c. de bouw- en goothoogte zoals aangeduid in de bestemming mogen niet worden overschreden.

#### **5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

### **5.3    Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4    Specifieke gebruiksregels**

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

### **5.5    Ontheffing van de gebruiksregels**

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

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. openbaar vervoer;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het plaatsen van afvalcontainers,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mede voor een gebouwde parkeervoorziening.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Parkeergarage**

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeervoorziening worden gebouwd, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

#### **6.2.2 Gebouwen**

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

- a. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt.

#### **6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

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

### **6.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders verlenen 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 ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' 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 uitgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>.
- 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 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;
- d. (aanleg)steiger;
- e. aquaduct;
- f. brug;
- g. stuw;
- h. oever;
- i. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, taluds, bermen, kunstwerken, oeverbeschoeiingen, kademuren en dergelijke.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

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

### **7.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **7.5 Aanlegvergunningstelsel**

#### **7.5.1 Aanlegvergunning**

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>.
- 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.

#### **7.5.2 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 7.5.1 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 blijktens 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      Wonen**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

### **8.2      Bouwregels**

#### **8.2.1    Algemeen**

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

#### **8.2.2    Gebouwen**

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

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

#### **8.2.3    Parkeergarage**

In afwijking van het bepaalde onder 8.2.2 onder b. mogen de bouwvlakken voor 100% worden bebouwd ten behoeve van een parkeervoorziening, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter.

#### **8.2.4    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 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.

### **8.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.

### **8.4      Ontheffing van bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 8.2.2 onder b. ten behoeve van een bijgebouw ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte ten hoogste 40m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- c. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.

### **8.5      Specifieke gebruiksregels**

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning 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 50m<sup>2</sup> 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 publieksaantrekkelijke beroepsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten.

## **8.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 8.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning voor een publieksaantrekkelijke 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 50m<sup>2</sup> 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 8.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige beleid, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **8.7 Aanlegvergunningstelsel**

### **8.7.1 Aanlegvergunning**

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' 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 uitgraven, afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 3 meter beneden peil en met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup>.
- 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 blijktens 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.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 9 Antidubbelbepaling**

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

## Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

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

- a. vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt en met dien verstande dat dit niet mag leiden tot de realisering van een extra bouwlaag;
- b. de bestemmingsbepalingen en de plankaart voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de hoogte van de plaatselijke verhogingen niet meer dan 4 meter mag bedragen.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan IJzeren Vrouw e.o..