

De Groote Wielen

Inhoudsopgave

Toelichting	7	
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding voor het plan	9
1.2	Doel van het plan	9
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	10
1.4	Inhoud van de toelichting	11
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	13
2.1	Voorgeschiedenis	13
2.2	Archeologie	14
2.3	Stedenbouw	17
2.4	Functies	19
2.4.1	Voorzieningen	19
2.4.2	Bedrijvigheid	19
2.5	Water- en groenstructuur	20
2.5.1	Waterstructuur	20
2.5.2	Groenstructuur	20
2.6	Verkeer	20
2.7	Woonbuurten	23
2.7.1	De Hoven	23
2.7.2	Vlietdijk	24
2.7.3	Broekland	26
2.7.4	De Watertuinen	27
Hoofdstuk 3	Beleidskader	29
3.1	Rijksbeleid	29
3.1.1	Nota Ruimte	29
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	30
3.2	Provinciaal beleid	30
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	30
3.2.2	Verordening Ruimte	31
3.3	Gemeentelijk beleid	32
3.3.1	Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 'Stad tussen stromen'	32
3.3.2	Landschapsvisie	33
3.3.3	Nota Detailhandel 2006-2010	34
3.3.4	Nota Ruimte voor bedrijven	34
3.3.5	Nota Ruimte voor kantoren	36
3.3.6	Beleidsregels bed & breakfast-voorzieningen	38
3.3.7	Nota Wonen 2007	38
3.3.8	Sportvisie 's-Hertogenbosch	40
3.3.9	Integraal Accommodatieplan	40
3.3.10	Waterplan Waterstad 's-Hertogenbosch	42
3.3.11	Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch	42
3.3.12	Nota Hoogbouw	44
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	47
4.1	Inleiding	47
4.2	Vlietdijk	47
4.3	De Lanen	48
4.4	Centrum	49
4.5	De Groote Vliet	50
Hoofdstuk 5	Milieu-aspecten	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Bodem	53
5.3	Hinder	54
5.4	Externe veiligheid	54
5.5	Geluid	55

5.6	Lucht	56
5.7	Duurzaam bouwen en energie	56
5.8	Elektromagnetische velden	56
5.9	Flora en fauna	57
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Waterschapsbeleid	59
6.3	Waterhuishouding	59
6.4	Waterhuishoudkundige voorzieningen	62
Hoofdstuk 7	Juridisch bestuurlijke aspecten	63
7.1	Planmethode	63
7.2	Verbeelding	63
7.3	Bestemmingsplanregels	64
7.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	64
7.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	64
7.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	69
7.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	69
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	71
Hoofdstuk 9	Inspraak en vooroverleg	73
9.1	Inspraak	73
9.2	Vooroverleg	73
Bijlagen		74
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek	75
Bijlage 2	Geuronderzoek Wet milieubeheer	76
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	77
Bijlage 4	Flora en fauna onderzoek	78
Bijlage 5	Flora en fauna vervolgonderzoek	79
Bijlage 6	Basiswaterlopenplan De Groote Wielen	80
Bijlage 7	Nota beantwoording Zienswijzen/Inspraak op voorontwerpbestemmingsplan De Groote Wielen en Verslag Inloopavond van januari 2010	81
Bijlage 8	Indicatieve verkeersberekeningen (april 2010)	82
Bijlage 9	Nota beantwoording Overlegreacties op voorontwerp bestemmingsplan De Groote Wielen	83
Regels		85
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	87
Artikel 1	Begrippen	87
Artikel 2	Wijze van meten	94
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	97
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 1	97
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 2	100
Artikel 5	Bedrijf	102
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	105
Artikel 7	Groen	106
Artikel 8	Maatschappelijk	107
Artikel 9	Sport	109
Artikel 10	Verkeer	111
Artikel 11	Water	113
Artikel 12	Wonen	115
Artikel 13	Wonen - 1	120
Artikel 14	Wonen - 2	125
Artikel 15	Bedrijf - Uit te werken	128
Artikel 16	Centrum - Uit te werken	130
Artikel 17	Kantoor - Uit te werken	132
Artikel 18	Wonen - Uit te werken - 1	133
Artikel 19	Wonen - Uit te werken - 2	135
Artikel 20	Leiding - Hoogspanningsverbinding	137

Hoofdstuk 3	Algemene regels	139
Artikel 21	Anti-dubbelregel	139
Artikel 22	Algemene bouwregels	140
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	141
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	142
Artikel 25	Algemene procedureregels	143
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	145
Artikel 26	Overgangsrecht	145
Artikel 27	Slotregel	146
Bijlagen		147
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein	148
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	154

Toelichting

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied beschreven. Daarnaast wordt de ligging van het plangebied geïllustreerd aan de hand van een kaartfragment. Tot slot bevat dit hoofdstuk nog een korte leeswijzer voor het plan.

1.1 Aanleiding voor het plan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van deze wet bestaat er voor de gemeente een plicht om voor het gehele gemeentelijke grondgebied bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) vast te stellen. Daarnaast verplicht de Wro de gemeenteraad om eens in de tien jaar het bestemmingsplan te herzien. Het 'moederplan' voor De Groote Wielen stamt uit 1999. In dit plan zijn de uitgangspunten voor de in het gebied voorziene ontwikkelingen vastgelegd. Hierbij gaat het om het uitvloeisel van de VINEX voorziene woningbouw, de daarmee verbonden verkeersontsluitingen en voorzieningen, een bedrijventerrein, een recreatiegebied en andere bestemmingen.

Het in 1999 vastgestelde bestemmingsplan 'De Groote Wielen' is tweemaal herzien. De eerste herziening stamt uit 2001. Deze was noodzakelijk, omdat de Raad van State op een aantal onderdelen goedkeuring aan het plan had onthouden en omdat op een aantal aspecten van het plan de planinzichten waren veranderd. De tweede herziening is vastgesteld in 2007 en was noodzakelijk omdat door de daadwerkelijke realisatie van de wijk op een aantal ondergeschikte onderdelen de planinzichten waren veranderd.

Omdat het 'moederplan' voor De Groote Wielen stamt uit 1999 wordt in dit plan een integrale herziening van het bestemmingsplan bewerkstelligd. De reden hiervoor is dat er een grote behoefte bestaat aan een gedetailleerd bestemmingsplan, met name voor het beheer van het gebied.

1.2 Doel van het plan

Doel van het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' is om een juridisch bestuurlijk kader te scheppen en hiermee een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer en de ontwikkeling van dit woon- en werkgebied.

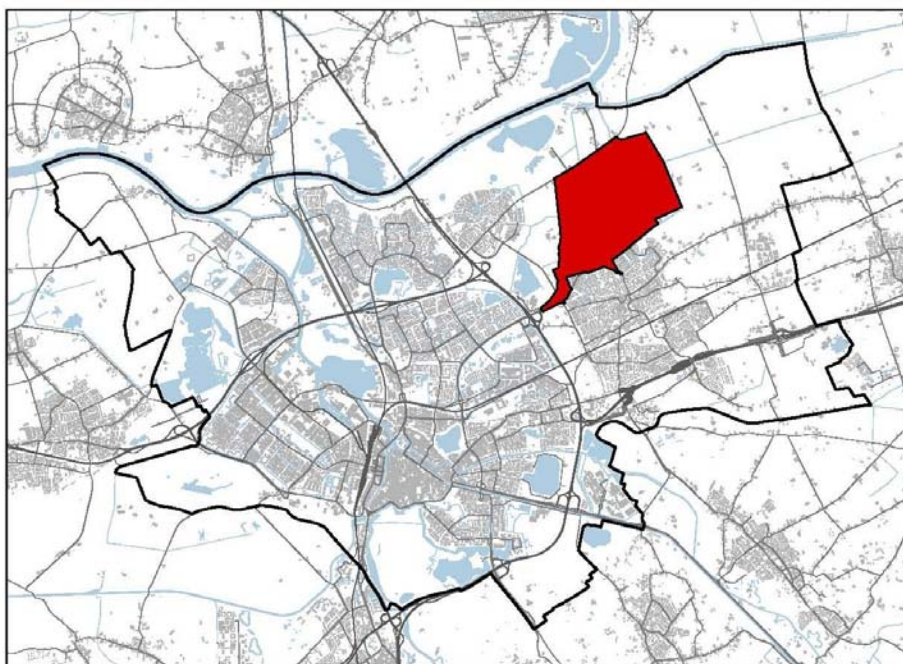
De gekozen plansystematiek is helder en eenduidig en is makkelijk toepasbaar. Een eenduidige, actuele regeling is om meerdere redenen van belang. Deze redenen zijn het garanderen van de rechtszekerheid van de burger, de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen en de beheersbaarheid van de in het geding zijnde milieuaspecten.

Dit bestemmingsplan moet worden gezien als een actualisatieplan. Deze actualisatie is er met name op gericht om de huidige situatie vast te leggen en deze situatie op een verantwoorde wijze te kunnen beheren. Het plan kan voor de reeds gerealiseerde gedeelten (zoals de buurten Watertuinen en Broekland) dus ook als een beheersplan worden gezien, waarin de bestaande situatie (gedetailleerd) wordt vastgelegd.

Het bestemmingsplan is tevens een ontwikkelingsplan. Voor de gebieden, waar de te realiseren ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn, is in het plan een uitwerkingsverplichting opgenomen. Wanneer de plannen hiervoor verder zijn uitgewerkt, zal op termijn per deelgebied een uitwerkingsplan worden opgesteld op basis waarvan de bouwvergunningen kunnen worden verstrekt.

De uitwerkingsplannen dienen daarbij rekening te houden met de uitwerkingsregels zoals deze per deelgebied in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze uitwerkingsregels geven aan waar de toekomstige ontwikkelingen aan moeten voldoen. De nieuwe uitwerkingsregels zijn gebaseerd op de "oude" uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan 'De Grootte Wielen' uit 1999, alsmede op de voorschriften van de 1e en 2e herziening.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Ligging plangebied in 's-Hertogenbosch

Het plangebied ligt ten noorden van Rosmalen. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Hustenweg, de westzijde door de Blauwe Sluisweg en de zuidzijde door het Laaghemaal. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door het zuiveringsmoeras van De Grootte Wielen en door agrarisch gebied.

Verder is een gebied nabij de Blauwe Sluisweg en de Bruistensingel in dit bestemmingsplan meegenomen. Hier zal in het kader van de toekomstige ontwikkeling van de Zuid-Willemsvaart een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd worden.

Onderdeel van het plangebied zijn de gerealiseerde en de nog te ontwikkelen woonbuurten in De Grootte Wielen, de Sport-en Recreatiezone tussen De Grootte Wielen en Rosmalen alsmede de agrarische gronden. De woonbuurten liggen rondom de Grootte Wielenplas. Ten zuiden van de plas liggen (van west naar oost) De Hoven, Vlietdijk, Broekland en De Watertuinen. Ten noorden van de plas liggen de Lanen en het Centrum.

Ten noorden en oosten van het plangebied ligt een poldergebied met agrarische gronden. Aan de westzijde van het gebied is het toekomstige tracé van de Zuid-Willemsvaart geprojecteerd met een ecologische verbindingzone zijnde de Rosmalense Aa.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 431 hectare.



Begrenzing plangebied

1.4 Inhoud van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In de inleiding worden de aanleiding voor het plan, het doel van het plan en de ligging en begrenzing van het plangebied beschreven.
- In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van De Grooten Wielen. Hierbij komen de ontstaansgeschiedenis (inclusief archeologie), de structuur van het gebied en de ter plekke vigerende bestemmingsplannen aan bod.
- Het planologische beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de voor het gebied vastgestelde ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de nog te ontwikkelen delen binnen het plangebied.
- Hoofdstuk 5 behandelt de verschillende milieuaspecten.
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt de waterhuishouding van De Grooten Wielen beschreven.
- In hoofdstuk 7 worden de juridisch bestuurlijke aspecten behandeld. Hierin worden de planmethodiek, de verbeelding en de bestemmingsplanregels toegelicht.
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- Tenslotte bevat het negende en laatste hoofdstuk de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Voorgeschiedenis

Het plangebied is hetzelfde als het gebied dat in het bestemmingsplan De Grootte Wielen uit 1999 is opgenomen. Het ontstaan van de woonwijk De Grootte Wielen is een uitvloeisel van het rijksbeleid, zoals beschreven in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). In de VINEX werd het woningbouwbeleid van het Rijk beschreven in de periode tot 2005. Dit beleid had als uitgangspunt het tegengaan van de suburbanisatie van het platteland door opvang van de woningbehoefte in met name de stadsregio's zoals 's-Hertogenbosch, gekoppeld aan de werkgelegenheid en goed ontsloten door openbaar vervoer. De Grootte Wielen vervult een belangrijke rol in het realiseren van de taakstelling woningbouw die voortvloeit uit de VINEX.

De Grootte Wielen wordt in twee fasen ontwikkeld. In de eerste fase worden zes woonbuurten ontwikkeld met in totaal circa 4600 woningen. De tweede fase is geprojecteerd op de huidige agrarische gronden en bestaat uit de ontwikkeling van circa 2300 woningen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het woningbouwprogramma uit de eerste fase geregeld en is de tweede fase als agrarisch bestemd. Voor de tweede fase zal te zijner tijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld om woningbouw mogelijk te maken.

Het plangebied ligt in een open en grootschalig poldergebied, dat strak en rationeel verkaveld is en in gebruik is als agrarisch gebied. Een deel van dit poldergebied wordt nu gefaseerd ontwikkeld tot de nieuwe woonwijk De Grootte Wielen. Gelijktijdig met de ontwikkeling van het gebied is de infrastructuur aangepast en uitgebreid om de nieuwe wijk goed aan te laten sluiten op de rest van de stad en op het regionale netwerk.

De gefaseerde ontwikkeling van het plangebied is reeds in gang gezet. De woonbuurten De Watertuinen en Broekland zijn gerealiseerd en de Sport- en Recreatiezone is voor grotendeels ingevuld. De woonbuurten Vlietdijk en De Hoven zijn deels gerealiseerd en deels in ontwikkeling. Daarna zullen de Lanen en het Centrum worden ontwikkeld.

In onderstaande paragrafen zal worden ingegaan op de archeologie en de stedenbouwkundige structuur van De Grootte Wielen als geheel en de opbouw van de woonbuurten die reeds gerealiseerd zijn.

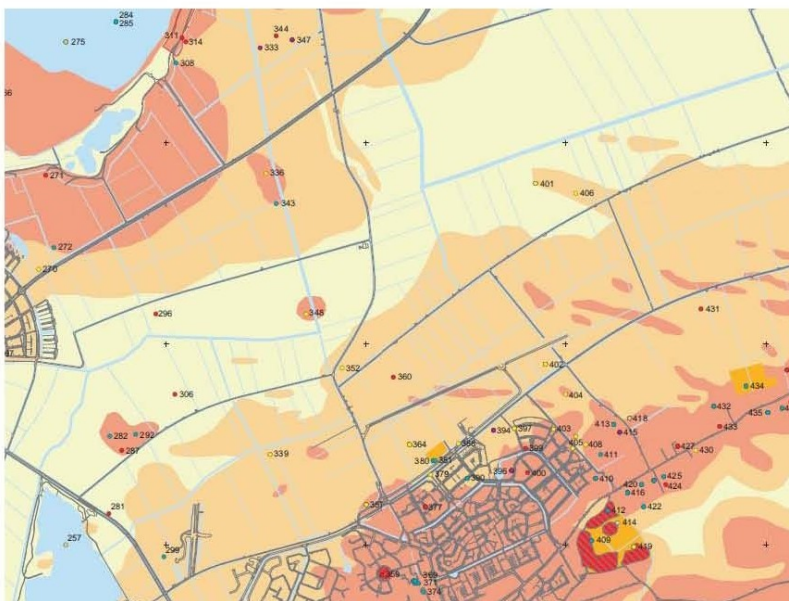
2.2 Archeologie

Inleiding

Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) van 1 september 2007 behoren nieuwe bestemmingsplannen te omschrijven hoe omgegaan dient te worden met de bekende en de te verwachten archeologische waarden in het bestemmingsplangebied. Hieronder volgt een korte schets van de samenstelling en aard van de archeologische waarden. Vervolgens wordt een overzicht geboden van de randvoorwaarden, die het gemeentelijke archeologische monumentenzorgbeleid stelt aan bodemingrepen in het bestemmingsplangebied.

In 2008 is voor het gebied buiten de historische stadskern van 's-Hertogenbosch een archeologische verwachtingskaart opgesteld (afbeelding 1). Deze kaart vormt de basis voor het toekomstige archeologiebeleid van de gemeente. Op de kaart staan gebieden aangegeven met respectievelijk lage, middelhoge en hoge verwachting. Tevens staan hier de gewaardeerde gebieden en archeologische monumenten op.

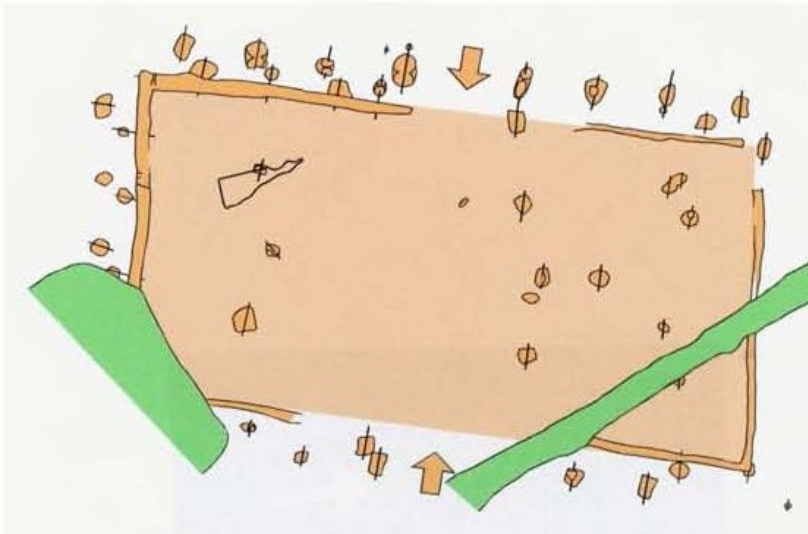
Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de stad 's-Hertogenbosch, ten noorden van de oude dorpskern van Rosmalen. Het gebied bevindt zich op de overgang van de oost-west verlopende dekzandrug en het uiterwaardengebied van de Maas. Dekzandruggen maar ook de overgangszone naar de lager gelegen gebieden waren vooral in de prehistorie geliefde bewoningslocaties en vormen dan ook bij uitstek de gebieden waar veel archeologische vindplaatsen worden verwacht. Dat dit ook voor De Groote Wielen het geval was, werd duidelijk toen voorafgaand aan het bouwrijp maken van het plangebied een uitgebreid inventariserend booronderzoek naar archeologisch waardevolle terreinen plaatsvond. Tijdens dit onderzoek zijn velen tientallen vindplaatsen opgespoord en in 2001 is een aantal van deze opgegraven. Bij dit onderzoek zijn bewoningssporen aangetroffen uit de prehistorie (het Laat Neolithicum, de Midden Bronstijd en de Vroege en Midden IJzertijd; zie afbeelding 2). Opvallend is het vrijwel ontbreken van sporen uit de Late IJzertijd en Romeinse tijd. In totaal zijn 3 huisplattegronden en vijftien bijgebouwen aangetroffen. Alle bewoningssporen concentreren zich in het gebied direct ten noorden van de Annenburgweg, waar zich thans de weg Laaghemaal bevindt. Dit gebied vormt de overgangszone tussen de hoger gelegen dekzandrug ten zuiden van het plangebied en het lagere komkleigebied ten noorden. Uit het gebied zijn ook sporen uit de Middeleeuwen en recentere tijden bekend. Deze sporen beperken zich echter tot enkele kuilen en greppels hetgeen er op wijst dat het gebied in deze perioden vermoedelijk te nat was voor bewoning. Omdat het plangebied onderdeel uitmaakte van de Beerse Maas, de zone die bij hoge waterstanden periodiek als noodbedding van de Maas fungeerde, was permanente bewoning in het gebied tot het midden van de 20e eeuw niet mogelijk. In de 19e eeuw heeft in het gebied een eendenkooi gelegen maar daar zal in de ondergrond nog maar relatief weinig van bewaard zijn gebleven.



Afbeelding 1. Uitsnede archeologische verwachtingskaart ter hoogte van het plangebied.

Geel = lage verwachting; oranje = middelhoge verwachting; rood = hoge verwachting.

De gekleurde punten verwijzen naar archeologische vondsten/vindplaatsen uit verschillende perioden.



Afbeelding 2. Huisplattegrond uit de Vroege IJzertijd. De groene vlakken zijn latere verstoringen.

Archeologische verwachting en conservering

Het merendeel van de archeologische vindplaatsen en verwachtingszones in het plangebied is al onderzocht. Daarbij zijn de belangrijkste archeologische resten gedocumenteerd en is de informatie veilig gesteld. Voor het plangebied geldt dus dat het grotendeels 'archeologievrij' is. Een uitzondering vormen drie gebieden in het centrale en noordwestelijke deel van het bestemmingsplangebied (zie afbeelding 3). De gebieden 2 en 3 zijn afgedekt door een recent ophogingspakket.

In het plangebied staat een kavel aangeduid als gebied met archeologische waarde (met de meldingsnummers 380, 381; zie afbeelding 4). Voor dit kavel geldt in het huidige bestemmingsplan een aanlegvergunning. In 2001 is dit perceel archeologisch onderzocht en zijn alle archeologische waarden gedocumenteerd. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan dit perceel niet meer als archeologisch waardevol gebied hoeft te worden opgenomen en dat de aanlegvergunning hiervoor kan komen te vervallen.



Afbeelding 3. Met blauwe omlijning de terreinen met een hoge archeologische verwachting waarvoor een aanlegvergunningstelsel moet worden opgenomen. De gearceerde gebieden zijn recentelijk opgehoogd.

Archeologisch monumentenzorgbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch voor het bestemmingsplangebied

De bijgevoegde kaart geeft de gebieden (afbeelding 3: blauwe lijn) waar nog maatregelen in het kader van de archeologische monumentenzorg in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

Categorie 5a:

Terreinen met een hoge archeologische verwachting zonder recente ophogingspakketten (afbeelding 3: gebied 1).

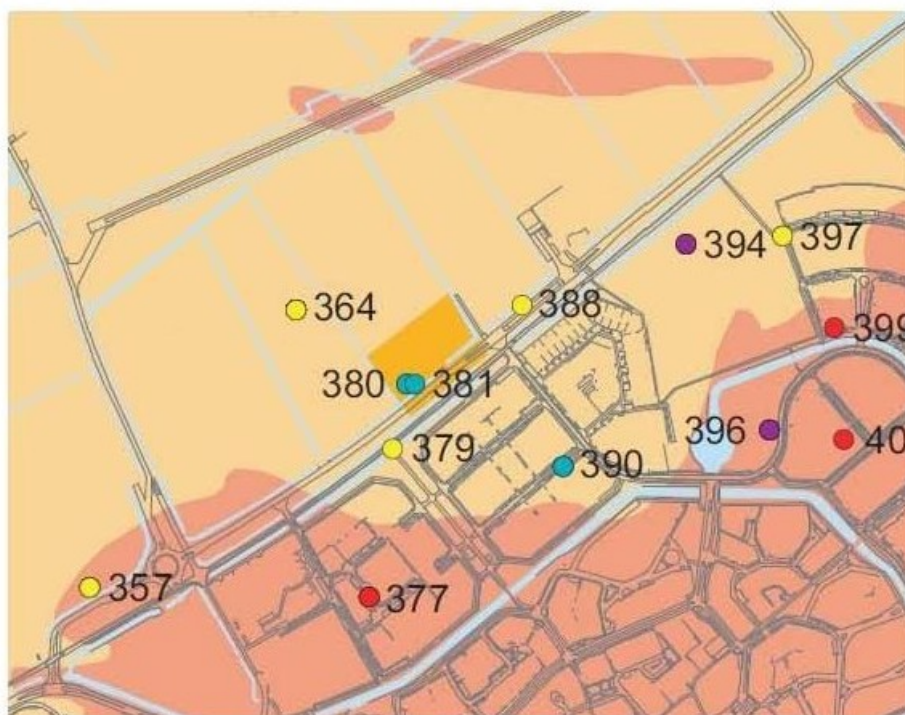
Deze terreinen waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning. Meestal gaat het hierbij om hogere zandruggen, donken en oeverwallen. In dit gebied zijn de lagere koppen vaak afgedekt door een laag klei. De kans op het aantreffen van goed bewaarde sporen van vroegere bewoners is daarom groot.

Ter plaatse van gebied 1 op afbeelding 3 is medio 2010 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Volgens dit onderzoek zijn er geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen. Om die reden behoeft dit gebied geen archeologische bescherming meer door middel van een onderzoeks- en vergunningplicht en kan de gebiedsaanduiding 'archeologische waarden 3' ter plaatse van de Lage Ring op de verbeelding en in de regels komen te vervallen. In zijn algemeenheid blijft wel gelden dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (geldt in feite voor alle werkzaamheden binnen De Grote Wielen), deze gemeld moeten worden aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en de gemeentelijk archeoloog.

Categorie 5b:

Terreinen met een hoge archeologische verwachting met recente ophogingspakketten (afbeelding 3: gebied 2 en 3). Deze terreinen waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning. Meestal gaat het hierbij om hogere zandruggen, donken en oeverwallen. In dit gebied zijn de lagere koppen vaak afgedekt door een laag klei. De kans op het aantreffen van goed bewaarde sporen van vroegere bewoners is daarom groot.

Ter plaatse van gebied 2 op afbeelding 3 is eind 2010 - begin 2011 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Volgens dit onderzoek zijn er geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen. Gebied 3 op afbeelding 3 ligt in de Groote Wielenplas. In verband met het graven van de Groote Wielenplas met behulp van een zandzuiger en de kleine kans op aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen is ter plaatse van gebied 3 afgezien van archeologisch onderzoek. Gelet op het voorgaande behoeven de gebieden 2 en 3 geen archeologische bescherming meer door middel van een onderzoeks- en vergunningplicht en kan de gebiedsaanduiding 'archeologische waarden 4' ter plaatse van de Lanen en de Groote Wielenplas op de verbeelding en in de regels komen te vervallen. In zijn algemeenheid blijft wel gelden dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen (geldt in feite voor alle werkzaamheden binnen De Groote Wielen), deze gemeld moeten worden aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en de gemeentelijk archeoloog.



Afbeelding 4. In donkergeel het voormalige terrein van archeologische waarde. Het terrein is in 2001 opgegraven en is daarom van de archeologische monumentenkaart afgevoerd.

2.3 Stedenbouw

Voor de planopzet van De Groote Wielen is de ligging in het polderlandschap een leidend ontwerpthema geweest. Dit is zichtbaar in de hoofdopzet van de wijk die de oost-westelijke richting van de landschappelijke onderlegger volgt (rivier en dekzandrug). Bestaande polderelementen zoals de Vlietdijk zijn onderdeel van de hoofdstructuur van de wijk. De wijk heeft lange (zicht)lijnen zoals deze ook in de bestaande polder aanwezig zijn en een eenvoudige en heldere opbouw waarbij de verschillende buurten afzonderlijk zijn te herkennen. Beeldbepalend in De Groote Wielen is de Groote Wielenplas, die centraal in het gebied ligt.

De Sport en Recreatiezone is aangelegd tussen De Groote Wielen en Rosmalen, zodat er ruimtelijk een grote open groene ruimte tussen de twee stadsdelen is ontstaan. Daarnaast kan de de Sport- en Recreatiezone door zijn ligging de beide wijken goed faciliteren. Ten westen van deze zone ligt bedrijvenpark De Groote Vliet. De Sport- en Recreatiezone en het bedrijvenpark De Groote Vliet vormen een ruimtelijk geheel ten zuiden van de wijk.

In De Groote Wielen liggen zes woonbuurten, die grenzen aan de Groote Wielenplas. Elke buurt heeft een eigen identiteit gekregen die tot uitdrukking komt in de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur.



Ligging van de woonbuurten in De Grooten Wielen

Grenzend aan de polder in het zuidoosten ligt de buurt De Watertuinen, met een woonvorm gericht op het water. De woonbuurten Broekland en De Hoven zijn tuinstedelijk van aard. Centraal in het plangebied ligt de Vlietdijk, een buurt met hogere bebouwing in het groen, die een ruimtelijke koppeling tussen De Grooten Wielen en Rosmalen tot stand brengt.

Ten noorden van de Grooten Wielenplas zal een buurt ontwikkeld worden met de naam de Lanen. Deze buurt krijgt net als De Hoven en Broekland een tuinstedelijk karakter. Het toekomstig centrumgebied krijgt een centrale positie in De Grooten Wielen, direct ten oosten van de Lanen aan de waterplas.

Het agrarische gebied ten oosten van het Centrum is een reservelocatie ten behoeve van woningbouw.

2.4 Functies

2.4.1 Voorzieningen

Het zuidelijk deel van de wijk De Groote Wielen is grotendeels gerealiseerd. In deze subparagraaf worden de gerealiseerde voorzieningen in het kort beschreven. Meer uitgebreide informatie over de onderwijs-, sociaal-culturele en medische voorzieningen is te vinden in subparagraaf 3.3.9.

Winkelvoorzieningen

Aan de Vlietdijk, ter hoogte van De Hoven-Oost en Broekland-Noordrand, is een tijdelijk winkelcentrum gerealiseerd. In dit tijdelijke winkelcentrum zijn onder meer gevestigd een cafetaria, een supermarkt, een slijterij en drogisterij. Na realisatie van het Centrum, ten noorden van de Groote Wielenplas, zal het tijdelijke winkelcentrum worden opgeheven.

Onderwijs

Op diverse locaties in het plangebied bevinden zich onderwijsvoorzieningen. Iedere onderwijsvoorziening omvat één of meerdere basisscholen, buitenschoolse opvang en een binnensportaccommodatie voor bewegingsonderwijs (gymzaal of sportzaal).

Sociaal-culturele en medische voorzieningen

In de multifunctionele accommodatie Windkracht 5 is een wijkcentrum ondergebracht. In het complex op de hoek Groote Wielenlaan en Deltalaan is een cluster met zorgvoorzieningen gerealiseerd.

Recreatieve voorzieningen

Aan de zuidzijde van het plangebied is de Sport- en Recreatiezone gelegen. Hierin zijn de terreinen en gebouwde accommodaties van voetbal, honk- en softbal, korfbal, jeu de boules en een manege gelegen met de mogelijkheid van toevoeging van een extra sportvoorziening zoals tennis.

In de woonbuurten De Watertuinen, Broekland, Vlietdijk en De Hoven zijn in de verschillende grotere groengebieden speelvoorzieningen voor de jeugd aangelegd. Andere recreatieve voorzieningen zijn de wandel- en fietspaden en de Groote Wielenplas.

2.4.2 Bedrijvigheid

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is het bedrijvenpark De Groote Vliet gesitueerd. Van de uit te geven bedrijfskavels, is anno 2009 één kavel uitgegeven. Op deze kavel is een gebouw gerealiseerd, waarin twee bedrijven zijn gehuisvest, een bouwmarkt op de begane grond en een fitness club op de verdiepingsvloer.

2.5 Water- en groenstructuur

2.5.1 Waterstructuur

In De Grootte Wielen geldt het concept van 'De Watermachine'. De Watermachine is ingezet als een van de belangrijke structurende elementen in De Grootte Wielen en draagt bij aan het imago van de wijk. De Grootte Wielen is een 'waterwijk' waarbij duurzaam met regenwater wordt omgegaan. De doelstelling is om het regenwater zoveel mogelijk te bufferen, te zuiveren en op te slaan. Het relatief schone regenwater in De Grootte Wielen wordt daarom niet afgevoerd via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar wordt afgekoppeld en oppervlakkig en in het zicht afgevoerd door middel van (open) goten in de straten. In de woonbuurten ten zuiden van de Grootte Wielenplas wordt het regenwater vervolgens opgevangen door middel van koppelbeken en retentiebekkens. Daarna stroomt het water via een watergang aan de rand van De Grootte Wielen, de 'Lage Ring', naar het Moerasgebied ten oosten van de woonbuurt De Watertuinen. Hier wordt het water op een natuurlijke manier nagezuiverd, waarna het weer schoon in de Grootte Wielenplas wordt gebracht.

In de waterparagraaf van dit bestemmingsplan (hoofdstuk 6) zal verder op het watersysteem in de wijk worden ingegaan.

2.5.2 Groenstructuur

De groen- en waterstructuur zijn in sterke mate bepalend voor de visueel-ruimtelijke karakteristiek van de wijk. Groen en water zijn in de wijk onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door de koppeling van water met openbaar groen wint deze karakteristiek aan betekenis.

Het openbare groen is onderverdeeld in:

- wijkgroen (de Vlietdijkzone, de oevers langs de Grootte Wielenplas en de Sport-en Recratiezone tussen De Grootte Wielen en Rosmalen)
- centrale groengebieden in de verschillende buurten (buurtgroen)
- woonstraten

De verschillende elementen van deze groenstructuur worden met elkaar verbonden door een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden.

Uitgangspunt in de groenstructuur is het concentreren van het beschikbare groen in centrale groengebieden in de verschillende buurten. Het buurtgroen heeft een functie voor de directe woonomgeving en is er bovendien op gericht om een relatie vanuit de buurt met de Grootte Wielenplas te bewerkstelligen.

In de woonstraten is groen op verschillende manieren aanwezig, bijvoorbeeld in de vorm van beplantingsvakken, bomenrijen en (privé) voortuinen.

2.6 Verkeer

Wegenstructuur

De verkeerskundige structuur in en rond De Grootte Wielen is er op gericht om dit stadsdeel goed te ontsluiten voor alle vervoerwijzen, zonder de leefbaarheid of verkeersveiligheid bovenmatig onder druk te zetten.

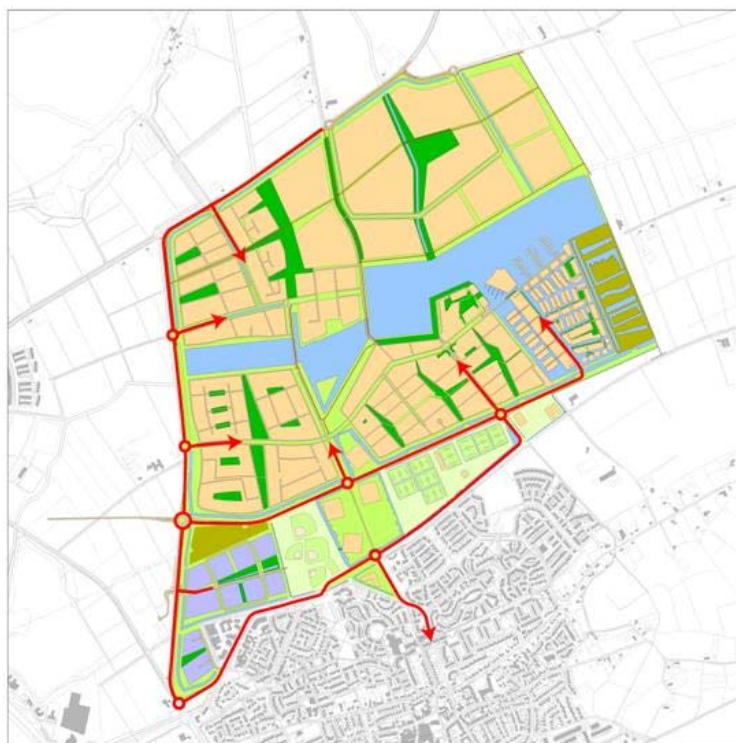
Bij de opzet van De Grootte Wielen is gekozen voor een groot verblijfsgebied in combinatie met een duidelijke hiërarchische opbouw van de verkeersstructuur. Elk type weg heeft een eigen profiel, zodat voor de wijk als geheel een herkenbare ontsluitingsstructuur ontstaat.

De verkeersaders, die de schakel vormen tussen stroomwegen (c.q. auto(snel)wegen) en het verblijfsgebied zijn de randwegen en gebiedsontsluitingswegen; op deze wegen geldt een 50 kilometer per uur of een 70 kilometer per uur regime.

Alle overige wegen in De Grootte Wielen hebben een verblijfsfunctie (c.q. wegen bedoeld voor bestemmend verkeer). Binnen het verblijfsgebied geldt een 30 kilometer per uur regime, met als uitzondering openbaar vervoer banen waar snelheden tot 50 kilometer per uur toegestaan zijn.

Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk via de flanken afgewikkeld . Dat betekent dat autoverkeer eerst van/naar randwegen (Blauwe Sluisweg, Hustenweg, Het Hooghemaal en het Laaghemaal) gaat. Zodoende wordt het verblijfsgebied minimaal belast door autoverkeer en wordt er ook een evenwichtiger spreiding van het autoverkeer bewerkstelligd.

De bruggen over de waterplas dienen om het Centrum van De Grootte Wielen uit het zuidelijke woongebied bereikbaar te maken en dienen daarom alleen voor intern verkeer. De bruggen liggen in het hart van het verblijfsgebied en de intensiteiten op beide bruggen zijn passend voor een verblijfsgebied. De oostelijke brug dient alleen voor langzaam verkeer (met de mogelijkheid van openbaar vervoer in één richting), de westelijke brug dient voor langzaamverkeer, autoverkeer en openbaar vervoer.



Hoofdopzet verkeer

Langzaam verkeer

Voor de fiets is een interne structuur opgezet, waarbij het aantal 'conflicten' met de auto tot een minimum wordt beperkt en in die gevallen wordt uitgegaan van prioriteit voor de fiets. Waar nodig en mogelijk (capaciteit en veiligheid) is gekozen voor eigen infrastructuur voor de fiets met ongelijkvloerse kruisingen met de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen (Het Hooghemaal en Laaghemaal).

In De Grootte Wielen is een net van langzaam verkeersverbindingen voorzien met een maaswijdte van circa 400 meter. Met name wordt gelet op de directe verbindingsmogelijkheden naar het bestaande centrum van Rosmalen (de kom) en het station, naar Empel/Maaspoort en naar en langs de belangrijke routes Bruistensingel. Binnen De Grootte Wielen worden directe verbindingen naar de centrale voorzieningen aangelegd.

Vanuit het gemeentelijke fietsbeleid wordt de wijk extern ontsloten via een sternetroute richting Rosmalen centrum en station en via een aantal andere hoofdfietsroutes:

- via Blauwe Sluisweg/Bruistensingel naar de binnenstad;
- via Blauwe Sluisweg/Empelseweg/Stadionlaan naar binnenstad.

Op de langere termijn wordt gestreefd naar een voorstadstation in het gebied Avenue 2. De Groote Wielen zal dan kunnen worden aangesloten op deze te ontwikkelen nieuwe stedelijke knoop, waarmee een snelle verbinding via het spoor met de binnenstad, de regio en het land wordt gerealiseerd.

Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer is een snelle verbinding tussen De Groote Wielen en het centrum van 's-Hertogenbosch aanwezig. In De Groote Wielen zijn zodanige ruimtelijke en functionele voorwaarden voorzien dat het openbaar vervoer zich ongehinderd en met prioriteit boven het particuliere autoverkeer kan afwikkelen. De bus kent in De Groote Wielen een goede doorstroming. De gekozen route levert wat langere loopafstanden op maar houdt de reistijd kort.

Binnen de wijk kent de verbindende busroute prioriteit ten opzichte van de auto door middel van een vrije busbaan (met name het middelste deel van de Groote Wielenlaan). De route vormt een lus in de wijk met optimaal in het gebied gespreide haltes; de lus gaat door de buurt Centrum met de wijkvoorzieningen. Haltes liggen in de omgeving van voorzieningen en bij kruisingen met fietspaden.

Personenautoverkeer

De Groote Wielen is bereikbaar vanaf de A2 (en in het verlengde daarvan de A59) via de gebiedsontsluitingswegen aan de rand en de Blauwe Sluisweg. Ook de verkeersrelatie met het centrum van 's-Hertogenbosch wordt gevormd door deze route naar de Bruistensingel, waarna er gekozen kan worden voor het transferium of voor parkeren op bestemming.

Bewoners uit De Groote Wielen zullen ook gebruik maken van de voorzieningen in de kom van Rosmalen. Dit is een fietsafstand bij uitstek, maar er zijn altijd redenen denkbaar om te kiezen voor de auto. Voor de auto is de belangrijkste verbinding met de kom van Rosmalen via de Blauwe Sluisweg en via het zuidelijk deel van de Empelseweg naar de parkeervoorzieningen bij de kom van Rosmalen. De raad zal -op basis van de studie 'Oost-west verbindingen' en de deelstudie 'Verkeersonderzoek Vlietdijk' besluiten over het al dan niet afsluiten van het zuidelijk deel van de Vlietdijk (het gedeelte tussen Het Hooghemaal en Laaghemaal). In de studie 'Oost-west verbindingen' wordt ook gekeken naar het openbaar vervoer tussen De Groote Wielen en Rosmalen.

Autoverkeer binnen de wijk wordt niet onmogelijk gemaakt. Toch zal in veel gevallen een route via de gebiedsontsluitingswegen (via de randen van het verblijfsgebied) een sneller en aantrekkelijker alternatief blijken te zijn dan een route door het verblijfsgebied.

Parkeren

In De Groote Wielen worden de volgende parkeernormen gehanteerd:

- bewonersparkeren op niet toegewezen plaatsen: 1,6 parkeerplaats per woning;
- bewonersparkeren op eigen terrein: 2 parkeerplaatsen per woning;
- bewonersparkeren gecombineerd (1 parkeerplaats op eigen terrein): 1,8 parkeerplaats per woning;
- bezoekersparkeren normaal: 0,3 parkeerplaats per woning;
- bezoekersparkeren met bedrijvigheid: 0,4 parkeerplaats per woning;
- bewonersparkeren bij woningen kleiner dan 80 m²: 1 parkeerplaats per woning;
- bezoekersparkeren bij woningen kleiner dan 80 m²: 0,5 parkeerplaats per woning.

Voor woningen in de buurt Vlietdijk geldt als aanvulling op de bovenstaande parkeernormen dat de parkeervoorzieningen voor zowel bewoners als bezoekers geheel op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. In de openbare ruimte van de Vlietdijk is er namelijk geen ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen.

2.7 Woonbuurten

2.7.1 De Hoven

De Hoven is in het totale beeld van De Grote Wielen te typeren als een klassieke tuinstedelijke woonbuurt. De buurt De Hoven dankt haar naam aan het maken van bijzondere openbare groene ruimten, de hoven. Centraal in het gebied (in noordzuid richting) ligt het grootste hof. Dit Centrale Hof vormt de hoofdruimte van de buurt. Nog eens centraal, maar nu in oost-west richting wordt de buurt doorsneden door de Grote Wielenlaan, een brede laan met een forse bomenrij. Door dit assenkruis van groenzones ontstaan er vier kwadranten waarbinnen de woonbebouwing is gerealiseerd. Binnen de kwadranten zijn weer kleinere hoven gelegen. Middels een fijnmazig netwerk van openbare fiets- en wandelpaden worden de diverse hoven op een informele manier met elkaar verbonden.

De Grote Wielenlaan is de centrale buurtontsluitingsweg voor De Hoven. Vanaf deze laan worden de vier kwadranten ontsloten via wegen die als 'lussen' om de kwadranten liggen. Het parkeren in De Hoven vindt (voor een groot deel) plaats in de woonstraten en op eigen terrein. Op enkele plekken zijn (private) parkeerplaatsen gemaakt.

In De Hoven fungeert het centraal gelegen groene gebied als retentiebekken. Dit is een verlaagd deel van het terrein, dat afwisselend droog is of bij regenbuien tijdelijk met water gevuld staat. In het retentiebekken wordt het water tijdelijk opgeslagen en gedeeltelijk gezuiverd, waarna het geleidelijk afgevoerd wordt naar de Lage Ring.

De dichtheid in De Hoven is 25 tot 35 woningen per hectare bruto. De hoogte van de woningen varieert van 2 tot 5 lagen. De buitenrand van De Hoven is formeel en statig en bestaat uit een rijzig bebouwingstype met een hoogte van 2 tot 3 lagen (al dan niet met kap of dakopbouw). Op markante punten, zoals ter hoogte van de twee entrees van de wijk en op de kop bij de Grote Wielenplas (noord-oosthoek), worden stedenbouwkundige accenten gemaakt in de vorm van gestapelde bouw met een grotere hoogte (3 tot 5 lagen). In de rest van De Hoven ligt overwegend bebouwing in de vorm van 2 lagen met een kap. Deze is gesloten langs de Grote Wielenlaan en heeft een lossere setting langs het Centrale Hof. Centraal in de twee oostelijk gelegen kwadranten liggen grotere percelen in een losse setting. Deze woningen worden uitgegeven in de vorm van vrije kavels.

Centraal in De Hoven, aan de Grote Wielenlaan en het Centrale Hof, is een school gesitueerd. De school heeft een buurtoverstijgende functie en biedt ook ruimte voor buitenschoolse opvang en een gymzaal.



Stedenbouwkundig plan De Hoven

2.7.2 Vlietdijk

De Vlietdijk kan getypeerd worden als een markante parkstedelijke bebouwingsstrook. De inrichting van de Vlietdijk refereert bijna letterlijk aan het voormalige polderlandschap: lange zichtlijnen en grasland. Het wonen is geclusterd in compacte bouwvolumes, die op terpen in het landschap staan. De bebouwde terpen liggen schijnbaar "los gestrooid" in het polderlandschap. In de terpen zijn de parkeerplaatsen opgenomen.

De Vlietdijk is de verbindingzone tussen de Grote Wielenplas en het Centrum van Rosmalen. De parkstrook loopt vanaf de Overlaet richting de waterplas en loopt in het noorden door richting Gewande.

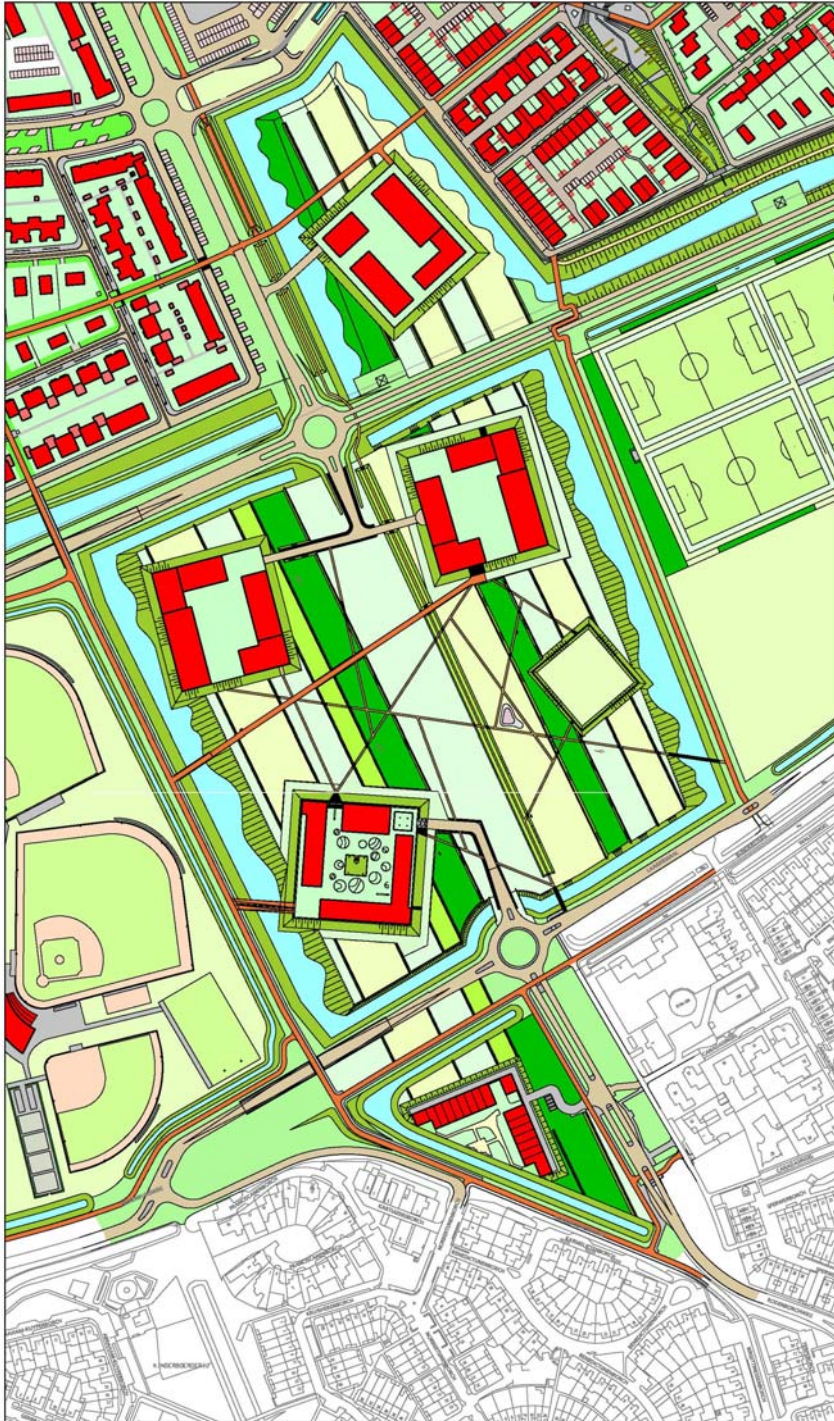
De Watermachine is in deze buurt duidelijk aanwezig. De Grote Wielenlaan met de Hoge Ring loopt als een dijk door de Vlietdijk. De rand van het Vlietdijk-gebied wordt gevormd door de Lage Ring. Deze dringt het gebied binnen en vormt waterpartijen tussen de terpbebouwing. Deze langgerekte omlijsting maakt de parkstrook bijzonder. Er wordt hiermee letterlijk afstand gecreëerd tot de infrastructuur, de sportterreinen en de woonbuurten.

Ten westen van de Vlietdijk wordt een fietsroute aangelegd. Deze route is onderdeel van de doorgaande fietsverbinding tussen het centrum van Rosmalen, De Grote Wielen en verder richting Gewande. De verbinding krijgt ongelijkvloerse kruisingen met de hoofdontsluitingswegen in De Grote Wielen, het Laaghemaal en Het Hooghemaal.

De bebouwingsdichtheid van het gebied zal ongeveer 45 woningen per hectare bruto bedragen. De hoogte van de bebouwing varieert per wooncomplex van 3 tot 8 lagen (per complex zijn er verschillende bouwlagen verplicht) met in de Grote Wielenplas twee woontorens van maximaal 20 lagen op een parkeergarage. De woningen mogen worden afgedekt met een kap.

De woonfunctie kan gemengd worden met kleinschalige en geen hinder veroorzakende bedrijvigheid op de begane grond. Aan de voet van de gestapelde woningen zijn (collectieve) tuinen gesitueerd, afgescheiden van het park door hagen en poorten. Hierdoor ontstaat in het openbare groen een eigen domein voor de bewoners. Deze omgeving heeft ook een recreatieve functie op het schaalniveau van de wijk en van de stad.

Op dit moment zijn het project de Driehoek en één van de wooncomplexen (de zogenaamde 'kloosters') gerealiseerd.



Stedenbouwkundig plan Vlietdijk

2.7.3 Broekland

Broekland is een 'natte' buurt in een natuurlijke omgeving met een informele sfeer. Het stedenbouwkundige concept is gericht op het inzichtelijk en beleefbaar maken van de Watermachine. Typisch voor Broekland zijn de drie 'Broeken', natuurlijk ingerichte moerasachtige groenstroken van 20 tot 30 meter breed.

In de Broeken liggen koppelbeken, smalle waterlopen die worden gevoed met regenwater en met water vanuit de Hoge Ring. De Hoge Ring is een kunstmatige waterbak die gesitueerd is in de oost-westelijk gelegen hoofdontsluitingsweg de Grote Wielenlaan. Het water in de Hoge Ring wordt opgepompt vanuit de Grote Wielenplas en wordt via de koppelbeken afgevoerd naar de Lage Ring. Op deze manier is er altijd een constante aanvoer van water in de koppelbeken. Als gevolg van de Watermachine is er in Broekland sprake van zogenaamde 'ruggen en dalen'. Vanaf de woonstraten loopt het maaiveld ongeveer een halve meter af richting de Broeken.

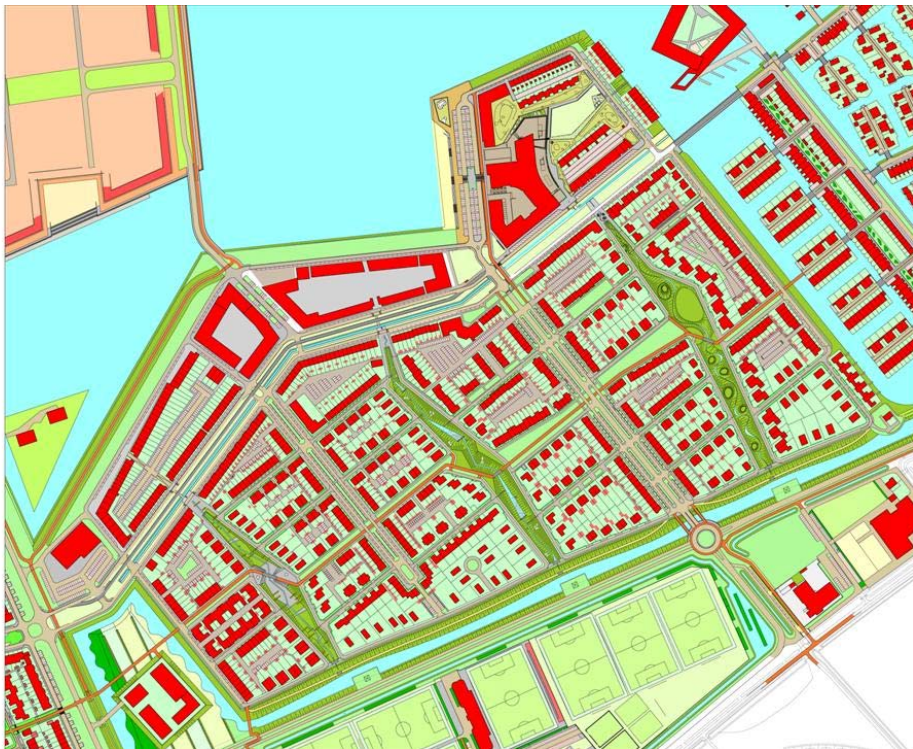
Dwars door het plan loopt een langzaamverkeerroute. Deze route rijgt de verschillende woonbuurten en de koppelbeken aan elkaar.

De wijk heeft een orthogonaal stelsel van ontsluitingswegen. Vanaf de zuidelijke ontsluitingsweg, Het Hooghemaal, vormt de Vlinderlaan de belangrijkste buurtontsluitingsweg. Vanuit de Vlinderlaan en de aangrenzende woonbuurten is Broekland via de Grote Wielenlaan te bereiken. De woonstraten liggen loodrecht op de broeken en parallel aan elkaar. Op deze manier ontstaat er een woonbuurt met een relatief stedelijk beeld rond de buurtontsluitingswegen en een relatief informeel karakter rondom de Broeken.

Het parkeren in Broekland vindt grotendeels plaats in de gemeenschappelijke parkeerhoven of parkeergarages, danwel op eigen terrein.

De woningdichtheid is ongeveer 30 woningen per hectare bruto. De bebouwing heeft een hoogte van 2 tot 4 lagen, met stedenbouwkundige/architectonische accentueringen op markante plekken nabij de Grote Wielenplas tot 6 lagen.

Aan de noordzijde van Broekland ligt, in het verlengde van de Vlinderlaan, het voorzieningencluster. De combinatie van voorzieningen, het strand en het plein -dat de kruising vormt van de Vlinderlaan en de Grote Wielenlaan- maken het voorzieningencluster tot een bijzonder element binnen Broekland. In deze omgeving zijn tevens andere functies dan wonen mogelijk, bijvoorbeeld dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.



2.7.4 De Watertuinen

De openbare ruimte in De Watertuinen bestaat voor een belangrijk deel uit water. Deze buurt heeft de sfeer van een waterrijk woongebied. Wonen vindt plaats direct aan en rond het water.

Het stedenbouwkundig plan van De Watertuinen is opgebouwd uit een noordzuid gelegen as waaraan compacte bouwblokken zijn gesitueerd. Deze as, de Groote Rede genoemd, vormt de ruggengraat van het plan en vormt de toegang tot De Watertuinen. Aan de westzijde ligt een reeks van kleine wooneilanden. Aan de oostzijde van de Groote Reede zijn schijnbaar willekeurig een aantal pieren gekoppeld. De Groote Rede en de pieren worden omgeven door een speelse zwerm van eilanden. Op de kop van de Groote Reede, in de Groote Wielenplas, zal een wooncomplex worden gesitueerd, Het Hoofd/Aquamarijn. Dit gebouw zal als een markante overgang tussen Broekland en De Watertuinen worden vormgegeven.

Het groen in De Watertuinen is veelal privé en komt in hoofdzaak voor in tuinen en langs de oevers die particulier zijn uitgegeven. De tuinen zijn relatief klein, het water neemt de tuinfunctie gedeeltelijk over. Daarmee vormt deze buurt een uitzondering in De Groote Wielen, waar in beginsel de oevers openbaar zijn. In de buurt zijn enkele openbare verblijfsplekken gesitueerd op de oostelijk gelegen buitenste eilanden. Hier zijn speelvoorzieningen gerealiseerd. De Watertuinen kenmerkt zich verder door de vele vormen van privé-buitenruimte. Naast de tuinen is sprake van dakterrassen, loggia's, balkons en terrassen aan het water.

Parkeren in De Watertuinen vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein.

De dichtheid bedraagt ongeveer 25 woningen per hectare bruto en de bebouwing heeft 1 tot 4 lagen. Aan de noordwestzijde van de buurt en in de Groote Wielenplas is voorzien in de mogelijkheid van een groot wooncomplex van 6 tot 8 bouwlagen.



Stedenbouwkundig plan De Watertuinen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

Het onderhavige plan is een zogenaamd actualiseringsplan. Dit wil zeggen dat het plan voornamelijk is gericht op het vastleggen van de huidige bestaande situatie en het opnieuw vastleggen van de beleidsuitgangspunten van het globale bestemmingsplan, welke in het plan in 2000 zijn vastgelegd en waarmee rekening is gehouden bij de daarop volgende herzieningen. Voor onderhavig plan is echter wel van belang de meest actuele stand van zaken in het relevante beleid te schetsen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In april 2004 is de (ontwerp) Nota Ruimte verschenen. Hierin heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad (Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven). De ontwikkeling van deze netwerken heeft prioriteit.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Provincies, WGR-plusregio's en gemeenten leggen deze bundelingsgebieden vast in hun plannen en werken het verstedelijkingsbeleid verder uit. Het is niet de bedoeling dat de bundelingsgebieden helemaal verstedelijken. Weliswaar ligt de nadruk op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld.

Conclusie:

In het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' is het beleid uit de Nota Ruimte niet direct vertaald. De bestaande functies en kwaliteiten zijn in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime bepalingen opgenomen, zodat zowel de te ontwikkelen delen als de bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (amvb Ruimte) is medio 2009 ter visie gelegd. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening treedt naar verwachting medio 2010 in werking. De amvb Ruimte is een algemene maatregel van bestuur (amvb) zoals bedoeld in artikel 4.3, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De amvb is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de amvb regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de Amvb aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ook kan in de amvb aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de amvb in een provinciale verordening verder uit te werken.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is. Nationale belangen kunnen ook procesvereisten of spelregels met zich mee brengen, zoals het uitvoeren van een landschaps- of cultuurtoets bij bestemmingsplannen

Het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en eventuele concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Conclusie

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Algemeen

De Interim structuurvisie Brabant in ontwikkeling, Paraplunota ruimtelijke ordening en het uitwerkingsplan Waalboss zijn vervangen door de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Structuurvisie RO). In de 2e helft van 2009 en de 1e helft van 2010 zijn respectievelijk het vooroverleg en de inspraak met betrekking tot de ontwerp Structuurvisie RO gehouden. De Structuurvisie RO met de bijbehorende Plan MER is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

De Structuurvisie RO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

De provinciale Structuurvisie RO is een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en de gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. Met deze structuurvisie biedt de provincie helderheid aan gemeenten over de provinciale belangen en de wijze waarop de provincie daarbij haar instrumentarium inzet. Met deze structuurvisie geeft de provincie ook (mede) gestalte aan nationale ruimtelijke belangen en doelen.

De Groote Wielen

Volgens de kaart van de Structuurvisie RO is De Groote Wielen voorzien van twee aanduidingen, te weten 'stedelijk concentratiegebied' en 'zoekgebied voor verstedelijking'. De aanduiding 'stedelijk concentratiegebied' heeft betrekking op het zuidelijk en noordwestelijk deel van De Groote Wielen, de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' op het noordoostelijk deel van De Groote Wielen. Het noordoostelijke deel is een woningbouwlocatie voor de middellange termijn.

Conclusie:

Het bestemmingsplan "De Groote Wielen" is in overeenstemming met de Structuurvisie RO.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen.

De provinciale Verordening Ruimte bestaat uit drie fasen. De Verordening Ruimte 1e fase is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. De 2e fase van de Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Het is nog niet bekend wanneer het ontwerp van de Verordening Ruimte 3e fase in procedure wordt gebracht.

Verordening 1e fase

De Verordening Ruimte 1e fase bevat regels over de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling (aanwijzing gebieden en zuinig ruimtegebruik);
- planning van woningbouw en bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van de zogenaamde regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur, inclusief natte natuurgebieden;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimteregeling.

Voor De Groote Wielen zijn de regels over stedelijke ontwikkeling en planning van woningbouw en bedrijventerreinen relevant. Volgens de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 1e fase is het zuidelijk en noordwestelijk deel van De Groote Wielen aangemerkt als stedelijk gebied en het noordoostelijk deel aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Voor stedelijke ontwikkeling in zowel bestaand stedelijk gebied als zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling bevat de 1e fase van de Verordening Ruimte een aantal regels. De meest relevante regels zijn:

- de toelichting dient een verantwoording van de ruimtelijke afweging, die ten grondslag ligt aan de beoogde vorm van de stedelijke ontwikkeling, te bevatten;
- de stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

De Verordening Ruimte 1e fase bevat ook regels ten aanzien van nieuwbouw van woningen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient te worden ingegaan op de in regionaal verband gemaakte afspraken over woningbouw, het gemeentelijk woningbouwprogramma en de plancapaciteit.

Conclusie:

In de diverse onderdelen van de plantoelichting wordt ingegaan op de regels ingevolge de Verordening Ruimte 1e fase. De plantoelichting voldoet aan de regels voor stedelijke ontwikkeling in zowel bestaand stedelijk gebied als zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en voor nieuwbouw van woningen.

Verordening Ruimte 2e fase

De Verordening Ruimte 2e fase bevat regels over de volgende onderwerpen:

- aanvulling op algemene regeling (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, landschapsinvesteringsregeling);
- aanvulling op stedelijke ontwikkeling (regeling voor windturbines in bestaand stedelijk gebied, regels voor bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen);
- aanvulling op regeling EHS: regels inzake compensatie;
- vanuit het provinciaal Waterplan diverse wateronderwerpen (hoogwaterbescherming, watersysteemherstel, grondwaterbeschermingsgebieden);
- aanvulling op regeling intensieve veehouderij: herbestemming van bouwblokken waar de RBV-regeling is toegepast;
- aanvulling op regeling glastuinbouw: aanwijzing van vestigingsgebied op verzoek;
- regeling agrarische gebieden (regeling grondgebonden agrarische bedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, regeling teelondersteunende voorzieningen en teeltondersteunende kassen);
- regeling groenblauwe mantel (aanwijzing en begrenzing groenblauwe mantel, planologische basisbescherming);
- bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden en nationale landschappen (aanwijzing en begrenzing van de diverse gebieden, planologische basisbescherming, bebouwingscomplexen van cultuurhistorisch belang);
- regeling van diverse niet-agrarische activiteiten (wonen, waaronder ruimte-voor-ruimte en in bebouwingsconcentraties, nieuwe landgoederen, grootschalige verblijfs- en dagrecreatie, diverse sportvoorzieningen, diverse niet-agrarische bedrijven, windturbines in specifieke gebieden).

De meeste onderwerpen uit 2e fase hebben betrekking op het buitengebied. Slechts enkele onderwerpen zoals de bescherming van aardkundige en cultuurhistorische waarden zijn relevant voor De Groote Wielen.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met de Verordening Ruimte 2e fase en in het bijzonder eventuele cultuurhistorische waarden. Zo wordt in paragraaf 2.2 van de plantoelichting ingegaan op het onderwerp 'archeologie' en op de verbeelding in combinatie met de planregels is voor enkele lokaties een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verordening Ruimte 3e fase

De 3e fase heeft betrekking op de ligging en begrenzing van de landbouwontwikkelingsgebieden. Een landbouwontwikkelingsgebied is bestemd voor intensieve veehouderijbedrijven. Ten oosten van De Groote Wielen is een landbouwontwikkelingsgebied geprojecteerd.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met het landbouwontwikkelingsgebied, dat ten oosten van De Groote Wielen is geprojecteerd. Het noordoostelijk deel van het plangebied is deels gelegen binnen de milieuzonering van het landbouwontwikkelingsgebied en daarom bestemd als 'Agrarisch'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 "Stad tussen stromen"

De gemeente 's-Hertogenbosch heeft zijn ambities voor de komende jaren in beeld gebracht in de vorm van een Ruimtelijke Structuurvisie. Deze Ruimtelijke Structuurvisie is een raamwerk en een gids voor de ruimtelijke activiteiten en investeringen van burgers, bedrijven, instellingen en overheid in de komende jaren. De visie bestrijkt de periode tot 2010 en geeft een doorkijk naar 2020.

In de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV) is de lagenbenadering van het streekplan nader uitgewerkt. Nieuwe ontwikkelingen zullen worden afgestemd en getoetst op de specifieke onderlagen van een gebied en de laag van infrastructuur. De Ruimtelijke Structuurvisie is bedoeld om richting te geven aan de eigen stedelijke ambities, voor zover ruimtelijk relevant. Daarmee is het een paraplunota en een integratiekader voor de ruimtelijke gevolgen van deze ambities van de verschillende sectorale nota's. De Ruimtelijke Structuurvisie is ook toetsingskader en leidraad voor ruimtelijke plannen van de gemeente, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen.

De belangrijkste aandachtspunten/onderdelen uit de Structuurvisie zijn:

- een kwaliteitsslag voor de bestaande ruimte door middel van een actief voorraadbeheer in wijken en buurten, herstructurering en herinrichting en meer menging van functies;
- de kwaliteit van het leefmilieu kan worden verbeterd door de realisering van een duurzaam landschappelijk raamwerk waarin het water een prominente rol speelt. Hierdoor wordt de afwisseling tussen stad en land contrastrijker en de ligging van de stad in een delta herkenbaarder. De stad gaat door met een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling van nieuwe gebieden en van bestaande buurten en wijken;
- ruimte wordt geboden aan een grotere variatie van woon- en werkmilieus, gebaseerd op diverse leefstijlen en inkomens, segmentering van bedrijven, menging van functies en een goede spreiding van voorzieningen.

Rosmalen maakt in de Ruimtelijke Structuurvisie deel uit van de oostelijke Rosmalense vleugel. Voor de ontwikkeling van deze vleugel zijn uitgangspunten opgesteld waarvan een aantal van toepassing zijn op het plangebied (of de directe omgeving) van dit bestemmingsplan.

De belangrijkste staan hierna beschreven:

- Het open gebied ten westen van het plangebied, tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen, wordt ontwikkeld tot het stedelijke knooppunt Avenue2, gecombineerd met een natte verbindingzone tussen het Aadal en de Maas, de verbreding van de A2 en de omlegging van de Zuid Willemsvaart.
- Ten noorden van Rosmalen wordt de VINEX-wijk De Groote Wielen ontwikkeld.
- Verdere verstedelijking van Rosmalen mag niet leiden tot een verdere afbreuk van het dorps karakter van Rosmalen.
- De belangrijkste ambitie voor Rosmalen: de kleinschalige en groene karakteristiek behouden.
- Het centrumgebied van Rosmalen wordt een stadsdeelcentrum, het winkelareaal wordt vergroot en de recreatieve en sociaal-culturele voorzieningen worden uitgebreid. In De Groote Wielen zal een klein wijkwinkelcentrum ontwikkeld worden.
- De uitwerking van de stedelijke verbindingssas tussen het centrum van 's-Hertogenbosch en de kom Rosmalen (Hinthamerstraat-Graafseweg-Hintham-Graafsebaan-Molenstraat-Dorpsstraat). Deze as wordt als recreatieve fietsroute doorgetrokken door De Groote Wielen naar Gewande aan de Maas.
- Door verlenging van de ring ten noorden van Rosmalen wordt naar mogelijkheden gezocht voor een oostelijke aansluiting op de A59.

Conclusie:

In het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' is het beleid uit de Ruimtelijke Structuurvisie niet direct vertaald. In het plan is wel rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Ruimtelijke Structuurvisie. Daarnaast zijn de bestaande functies en kwaliteiten van het plangebied in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime voorschriften opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt. Ten westen van De Groote Wielen en ten oosten van de nieuwe Zuid-Willemsvaart is de nieuwe ecologische verbindingzone gesitueerd. In deze ecologische verbindingzone is het helofytenfilter, dat aanvankelijk ten noorden van het Centrum in De Groote Wielen was geprojecteerd, gelegen.

3.3.2 Landschapsvisie

De gemeente 's-Hertogenbosch wil graag bijdragen aan de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig landschap. De opstelling van de Landschapsvisie is één van de initiatieven die zij daartoe heeft ondernomen. De planhorizon is gesteld op 2015. Qua abstractieniveau beweegt de Landschapsvisie zich tussen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente en de Ruimtelijke Structuurvisie. De Landschapsvisie is op 22 april 1999 vastgesteld door de gemeenteraad.

Conclusie:

In het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' is het beleid uit de Landschapsvisie niet direct vertaald. Daarnaast zijn de bestaande functies en kwaliteiten van het plangebied in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan zijn flexibele bestemmingen met ruime regels opgenomen, zodat bestaande situaties hierbinnen vallen. Tevens wordt hierdoor niet al te grootschalige transformatie en herinrichting van gebieden en wegen mogelijk gemaakt.

3.3.3 Nota Detailhandel 2006-2010

In december 1998 heeft de gemeenteraad de Nota Detailhandel 's-Hertogenbosch vastgesteld, waarin het detailhandelsbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vastgelegd. Doelstelling van dit beleid is het creëren van randvoorwaarden voor behoud en versterking van de Bossche winkelstructuur. Hierbij wordt gestreefd naar een fijnmazige winkelstructuur bestaande uit concentraties van winkels.

In februari 2006 is deze Nota opgevolgd door de Nota detailhandel 2006-2010, waarin het bestaande beleid werd geconsolideerd en er een aantal beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. De belangrijkste wijziging voor het plangebied is:

- de herijking van het aantal vierkante meters winkelruimte in het geplande wijkcentrum De Grote Wielen om te bezien in hoeverre het aantal toegekende meters toereikend is.

De Grote Wielen biedt in het centrumgebied ruimte voor een klein wijkwinkelcentrum ter grootte van een ongeveer 4.000 m² brutovloeroppervlak, met een accent op dagelijkse artikelen - plus ca. 2.000 m² bvo voor niet-winkelfuncties.

Het aanbod niet-dagelijkse artikelen wordt relatief beperkt gehouden, zoals in de vorige Nota Detailhandel reeds was vastgelegd. Daarvoor kan men straks in eerste instantie terecht in het, mede vanwege de komst van De Grote Wielen uit te breiden, centrum van Rosmalen. Uiteindelijk – meegroeiend met de ontwikkeling van de woonwijk - dient er in winkelcentrum De Grote Wielen ruimte te zijn voor twee supermarkten, één uit het hogere, één uit het lagere segment. In 2010 zal opnieuw worden bezien of de nu aan De Grote Wielen toegerekende winkelmeters voor food en non-food toereikend zijn voor dit wijkwinkelcentrum.

Vooruitlopend op de realisatie van het wijkwinkelcentrum heeft de gemeente, met toepassing van een tijdelijke ontheffing, in 2008 medewerking verleend aan de vestiging van een tijdelijke winkelvoorziening in de nabijheid van de eerste bewoners. Deze supermarkt is gevestigd aan de Grote Wielenlaan in het gebied tussen Broekland en De Hoven.

Conclusie:

Voor het Centrum is een programma van eisen opgesteld. Dit programma gaat onder meer uit van ca. 7.000 m² bvo aan detailhandel -waarvan 4.000 m² voor twee supermarkten- en ca. 2.000 m² aan overige commerciële dienstverlening (exclusief kleinschalige kantoren). Dit programma is iets ruimer dan de Nota Detailhandel aangeeft. In het kader van de actualisering van voornoemde beleidsnota en het uitwerkingsplan, dat te zijner tijd zal worden opgesteld, zal worden bezien of het programma van eisen bijstelling behoeft.

3.3.4 Nota Ruimte voor bedrijven

De nota 'Ruimte voor Bedrijven' van december 2004 beschrijft de gemeentelijke beleidsvisie op bedrijventerreinen. Deze beleidsvisie valt uiteen in twee delen, het algemeen beleid voor de gehele gemeente en het specifiek beleid per bedrijventerrein.

Algemeen beleid

Het algemene beleid is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- behoefte aan bedrijventerreinen;
- herstructurering;
- duurzaamheid en intensief ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit;
- arbeidsmarkt;
- bereikbaarheid;
- gebiedsmanagement;
- (de)regulering;
- promotie en acquisitie.

In het navolgende worden de thema's kort behandeld.

Behoeftes aan bedrijventerreinen:

De gemeente kiest voor de volgende meervoudige aanpak: Prioriteit heeft het beter laten functioneren van de bestaande bedrijventerreinen, daarnaast zullen de inbreidingslocaties in de stad maximaal worden benut. De ontwikkeling van nieuw terrein is een sluitstuk, een aantal bedrijven zal voor de invulling van zijn

huisvestingsvraag zijn aangewezen op bedrijventerreinen in de regio. De gemeente kiest niet voor veel m² maar voor kwalitatief hoogwaardige invulling van terreinen.

Herstructurering:

De herstructurering van de Rietvelden, Ertveld en Empel Maasakkers wordt voortgezet. Voorts wordt de herstructurering in Boschveld, Kop van 't Zand, Orthenpoort en de Meerendonk gestart. Dit in nauwe samenwerking met de ondernemersverenigingen, eigenaren en huurders. De herstructurering zal voor de stad per saldo slechts een beperkte ruimtewinst opleveren, als gevolg van onttrekkingen.

Duurzaamheid en intensief ruimtegebruik:

De gemeente heeft hoge ambities op het terrein van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik. Het bedrijventerrein Treurenburg is aangewezen als pilotproject voor de toepassing van de nieuwe vorm van gebiedsmanagement, intensief ruimtegebruik en duurzaamheid. De ervaringen met dit terreinen zullen worden benut bij de ontwikkeling van Kloosterstraat.

Ruimtelijke kwaliteit:

De gemeente zet het segmenteringsbeleid voort. Zij onderscheidt daarbij een viertal segmenten: hoogwaardige, gemengde, logistieke en zware terreinen. Kloosterstraat en Rosmalense Plas zullen worden ontwikkeld als hoogwaardig terrein. Treurenburg, Groote Vliet en Empel-Zuid als gemengd terrein. Ruimte voor logistieke bedrijvigheid ontstaat op de Rietvelden door herstructurering. In 's-Hertogenbosch zullen geen nieuwe zware bedrijventerreinen worden ontwikkeld. De reeds gevestigde zware bedrijven worden ingepast op de bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe zware bedrijven zijn aangewezen op de mogelijkheden in de regio. De gemeente zal bij nieuwe plannen steeds een beeldkwaliteitsplan opstellen. In de praktijk blijkt het een goed instrument om de kwaliteit van de inrichting van een gebied te verbeteren. Daarnaast is het een geschikt communicatiemiddel om bouwers en eigenaren te informeren over de opzet en randvoorwaarden van een plan.

Arbeidsmarkt:

De groep Bossche niet-werkende werkzoekenden heeft weinig specifieke kenmerken, die acties voor bepaalde groepen rechtvaardigen. Investeren in opleidingen en onderwijs lijken de beste stimulans voor het bereiken van een toekomstig evenwicht op de arbeidsmarkt. In de komende jaren zullen de ontwikkelingen in de werkloosheid en de vacatures nauwlettend worden gevolgd om na te gaan, of extra maatregelen noodzakelijk zijn. In dat kader is de gemeente voornemens om de ontwikkelingen in de Bossche industrie nader te onderzoeken.

Bereikbaarheid:

Zonder aanvullende maatregelen zal het autoverkeer vastlopen op de aansluitingen van de snelwegen op het regionale en stedelijke wegennet. Om de bedrijventerreinen in de stad ook voor de toekomst bereikbaar te houden zal in de komende jaren fors moeten worden geïnvesteerd in het onderliggende wegennet. Op de nieuwe bedrijventerreinen zal ruimtewinst worden behaald door geconcentreerde en gebouwde parkeervoorzieningen.

Gebiedsmanagement:

Eigenaren en gebruikers van nieuwe terreinen worden verplicht lid van een vereniging van eigenaren en gebruikers. Welke organisatorische vorm zal worden gehanteerd, wordt bekend na uitvoering van het pilotproject op de locatie Treurenburg. Ook op bestaande terreinen streeft de gemeente naar een uitbouw van het gebiedsmanagement. Zij zal daartoe bestaande ondernemersverenigingen in hun activiteiten zo veel mogelijk ondersteunen.

(De)regulering:

De afgelopen jaren heeft stapeling van kwaliteitseisen op bedrijventerreinen plaatsgevonden. Belangrijk is het de economische, ruimtelijke, milieu en andere doelstellingen scherp te formuleren. Tegelijkertijd moet overregulering worden tegengegaan. Daarom zal de gemeente het planningsinstrumentarium regelmatig kritisch tegen het licht houden. Maatwerk en flexibiliteit zijn daarbij leidraad.

Promotie en acquisitie:

De economische teruggang en de oplopende werkloosheid zijn een reden extra om actief in te zetten op

promotie- en acquisitie. De pijlen zijn daarbij gericht op groeiende branches als financiële diensten, medisch en elektrotechnische groothandel, ICT en de kennisintensieve industrie. Het gaat om sectoren, die een hoge trendmatige groei kennen en passen bij het profiel van de stad.

Beleid voor bedrijvenpark De Grootte Vliet

Het algemene beleid is voor ieder bedrijventerrein verder uitgewerkt, zo ook voor bedrijvenpark De Grootte Vliet.

Het ambitieniveau voor De Grootte Vliet is het Basispakket duurzame ontwikkeling werklocaties. Concreet betekent dit voor intensief ruimtegebruik en voorzieningen de kwalificatie PlusPlus, voor water, energie en economie de kwalificatie Plusniveau en voor overige aspecten minimaal de kwalificatie Basisniveau.

De mogelijkheden van intensief ruimtegebruik worden maximaal benut. De voorgestane oplossing is gestapeld en geschakeld bouwen (10 gesloten bouwblokken). Voor de bebouwing wordt uitgegaan van minimaal 2 en 3 bouwlagen, een minimale bouwhoogte 10 en 12 meter en een minimaal bebouwingspercentage van 60 en 70%. De hogere bebouwing is voorzien bij de entree van het bedrijvenpark. Het parkeren moet binnen het bouwblok worden opgelost.

De floorspace-index (FSI) ligt op een gemiddeld niveau van 1,5.

Toepassing van gebiedsmanagement is afhankelijk van de uitkomsten van het pilotproject gebiedsmanagement op het bedrijventerreinen Treurenbrug. Het gebiedsmanagement zal mogelijk worden vormgegeven via een verplicht lidmaatschap van de vereniging van eigenaren (V.V.E) en de vereniging van gebruikers (V.V.G).

Treurenburg en De Grootte Vliet zijn pilotprojecten in het kader van het basispakket duurzame ontwikkeling werklocaties en het gebiedsmanagement.

De bouwkvavels zullen worden uitgegeven aan institutionele beleggers, projectontwikkelaars en grote bouwondernemingen of aan eindgebruikers. Er is gekozen voor deze uitgiftestrategie, omdat de bouwblokken groot zijn (circa 90 bij 100 meter) en doorgaans meerdere bedrijven zullen huisvesten.

De Grootte Vliet grenst aan het bestaande Rosmalense bedrijventerrein Overlaet. De aansluiting tussen dit bestaande terrein en De Grootte Vliet en de kwaliteit van de openbare ruimte op het bestaande terrein zijn de komende jaren aandachtspunten.

Conclusie:

Ten behoeve van het bedrijvenpark De Grootte Vliet in De Grootte Wielen is beleid ontwikkeld en geconcretiseerd in het uitwerkingsplan en beeldkwaliteitplan voor De Grootte Vliet. In het voorliggende bestemmingsplan is het beleid uit de Nota Ruimte voor bedrijven, het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitplan overgenomen.

3.3.5 Nota Ruimte voor kantoren

Een derde relevante beleidsnota op het gebied van economische zaken is de nota Ruimte voor kantoren van december 2004. Deze nota bevat het gemeentelijk beleid ten aanzien van kantoren. De nota valt uiteen in twee delen, een algemeen deel en een specifiek deel met betrekking tot de verschillende kantoorsegmenten.

Algemeen beleid

Het algemene beleid is opgebouwd uit de onderstaande thema's:

- behoefte aan kantorennieuwbouw
- segmentering
- onttrekkingen
- locatie- en mobiliteitsbeleid
- verkantonisering van bedrijventerreinen

Behoeftte aan kantorennieuwbouw:

Er moet in de stad tot 2015 ruim 255.000 m² nieuwe kantooruimte worden gebouwd om in de behoefte te voorzien; 130.000 m² in de periode 2004 - 2010 en 125.000 m² in de periode 2010 -2015.

Segmentering:

De gemeente blijft in de komende jaren voor grootschalige kantoren de hoogste prioriteit geven aan de ontwikkeling van het Paleiskwartier. Daarna volgen de locaties Station Oost (63.000 m²) en Avenue2 (300.000 m²). Er worden geen specifieke snelweglocaties meer ontwikkeld. Dit is ook niet nodig, alle genoemde stationslocaties krijgen een uitstekende aansluiting op het rijkswegennet.

De gemeente geeft meer ruimte voor nieuwbouw van kleinschalige kantoren (= 1.000 m²). Mogelijkheden hiervoor zijn te vinden langs de stedelijke verbindingssassen en op vrijkomende VAB-terreinen. Ook de herontwikkeling van het GZG-terrein en de Kom Rosmalen en de nieuwbouw-mogelijkheden in De Grote Wielen en Willemspoort bieden voor kleinschalige kantoren perspectief.

De gemeente stimuleert actief het vertrek van grote kantoren uit de binnenstad. Deze kantoren kunnen zich hier door de schaarse ruimte minder goed ontwikkelen en ondervinden in toenemende mate problemen in de bereikbaarheid. De binnenstad is door haar fijnmazige structuur meer geschikt voor de vestiging van kleinschalige kantoren. Ook biedt verplaatsing kansen voor herstructurering en ruimteclaims van andere stedelijke functies.

Onttrekkingen:

De gemeente heeft een pro-actieve houding met betrekking tot het onttrekken van incurante kantoren aan de voorraad. Alleen door voortdurende vernieuwing en onttrekking van panden is het mogelijk de voorraad kwalitatief op peil te houden.

Locatie- en mobiliteitsbeleid:

De gemeente laat de strenge parkeernormering voor kantoorlocaties uit het abc-locatiebeleid vervallen. Daarvoor in de plaats stelt zij bij de bouw van grote kantoren de eis van gebouwde parkeervoorzieningen. De ervaring in het Paleiskwartier leert dat bedrijven zelf bereid zijn maatregelen te nemen om het autogebruik te beperken. De tarieven van gebouwde parkeervoorzieningen zijn een voldoende prikkel tot een actief vervoersmanagement.

Verkantoring van bedrijventerreinen:

Bedrijventerrein is schaars. Daarom verzet de gemeente zich tegen een verkantoring van bedrijventerreinen. De gemeente wil dit doel bereiken door een duidelijke formulering van het beleid, overleg met de marktpartijen en handhaving.

Acquisitie:

De gemeente 's-Hertogenbosch ondervindt de gevolgen van de terugslag in de economie. Voldoende reden om alle zeilen bij te zetten en actieve acquisitie te voeren. Centraal daarbij staat het onderhouden van de contacten in de diverse netwerken.

Segmentering

De nota Ruimte voor kantoren maakt een onderscheid in de volgende kantoorsegmenten:

- de binnenstad;
- stationslocaties;
- snelweglocaties;
- kantoren in de woonwijken;
- kantoren op bedrijventerreinen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de twee laatstgenoemde segmenten relevant.

In het algemene deel van het kantorenbeleid is aangegeven dat de gemeente meer ruimte voor nieuwbouw van kleinschalige kantoren (tot 1.000 m²) wil geven en dat die onder meer mogelijk zijn in De Grote Wielen. Binnen De Grote Wielen zijn in het Centrum mogelijkheden voor de vestiging van kleinschalige kantoren. Bij kleinschalige kantoren moet worden gedacht aan overwegend kleine en middelgrote kantoren in de commerciële en maatschappelijke dienstverlening. Verder betreft het voornamelijk kantoorvestigingen met minder dan 20 werkzame personen en kantooruimte van 200 tot 500 m².

Ten aanzien van kantoren op bedrijventerreinen is het beleid erop gericht 'verkantoring' van bedrijventerreinen tegen te gaan. De reden hiervoor is dat bedrijventerrein schaars is. De gemeente wil voornoemd doel bereiken door een duidelijke formulering van het beleid, overleg met marktpartijen en

handhaving.

Conclusie:

Het beleid voor bedrijvenpark De Grootte Vliet is gericht op bedrijven / bedrijfsbebouwing met een hoogwaardige kwaliteit c.q. uitstraling (zie nota Ruimte voor bedrijven) en het tegengaan van 'verkantonisering' van bedrijventerreinen (zie nota Ruimte voor kantoren). De laatstgenoemde doelstelling dient te worden genuanceerd aangezien in het vigerende bestemmingsplan 'De Grootte Wielen' is bepaald dat de twee zuidwestelijke bouwkavels gereserveerd zijn voor kantoren en kantoorachtige bedrijven. In verband met de omlegging van de Zuid-Willemsvaart en het mogelijk maken van binnenvaartschepen met containers die in drie lagen zullen worden gestapeld, is het hoogteverschil tussen de nieuwe brug en het maaiveld aanzienlijk. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, gelet op het toekomstige grote hoogteverschil en het feit dat de meest zuidwestelijke bouwkavel de entree vormt tot Rosmalen en De Grootte Vliet / De Grootte Wielen, is een hoog kantoorgebouw ruimtelijk en functioneel de meest gewenste invulling van de betreffende bouwkavel. In tegenstelling tot de andere kavels is deze bouwkavel bestemd als "Kantoor".

Het scheppen van vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige kantoren in het Centrum van De Grootte Wielen past binnen het beleid zoals geformuleerd in de nota Ruimte voor kantoren.

3.3.6 Beleidsregels bed & breakfast-voorzieningen

De vraag naar logies met ontbijt bij particulieren thuis – bed & breakfast - is de afgelopen jaren fors gestegen. De woonfunctie in bestemmingsplannen biedt die mogelijkheid echter niet. Het tegen betaling verstrekken van logies is een vorm van horeca met alle daarbij behorende vergunningen en regelgeving. De gemeente wil bed & breakfast als kleinschalige, toeristische logiesverstrekking onder bepaalde voorwaarden mogelijk maken, terwijl de woonfunctie in stand blijft. Het draagt bij aan realisering van de ambitie meerdaags toerisme te stimuleren.

Gelet op het voorgaande zijn in april 2009 beleidsregels voor bed & breakfast voorzieningen vastgesteld. Indien aan deze beleidsregels wordt voldaan mogen particulieren een bed & breakfast voorziening in hun woning realiseren.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt bed & breakfast voorzieningen mogelijk.

3.3.7 Nota Wonen 2007

De Nota Wonen 2007 bevat een herijking van de beleidsmatige uitgangspunten voor de nieuwbouw, de doorstroming op de huurwoningmarkt, de huisvestingsmogelijkheden van diverse groepen en de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast geeft de nota actieve uitvoering aan dit beleid met concreet na te streven resultaten en het daarbij horende instrumentarium. De nota bevat concrete doelstellingen voor de periode tot en met 2010, maar geeft ook een duidelijke richting aan het woonbeleid voor de jaren daarna.

De ambitie van het woonbeleid ligt in het creëren van een evenwichtige woningmarkt met een gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus zodanig dat mensen naar tevredenheid in 's-Hertogenbosch wonen en leven. Het woonbeleid probeert hier invulling aan te geven door te streven naar een stad waar voldoende keuzemogelijkheden in het wonen zijn voor jong en oud, voor alleenstaanden, stellen en gezinnen, voor hogere en voor lagere inkomens, en niet alleen in de bestaande voorraad, maar ook in de nieuwbouw. Een stad ook die aantrekkelijk genoeg is om nieuwe inwoners aan te (blijven) trekken en een stad waarin de slaagkansen op de woningmarkt voor de verschillende groepen goed en bovendien zo gelijk mogelijk zijn. Om deze ambitie te bereiken moeten enerzijds de huidige knelpunten stevig en doelgericht worden aangepakt en moet anderzijds een duurzaam en gedifferentieerd woningbouwprogramma voor de toekomst worden opgesteld, zodat ook de toekomstige inwoners naar tevredenheid in onze gemeente kunnen wonen. Samenwerking met andere partijen is daarbij essentieel en dient op wijkniveau verder vormgegeven te worden.

Uit de ambitie, de huidige knelpunten en de verwachte toekomstige woonvraag zijn in de nota Wonen vier opgaven voor de komende jaren afgeleid. Deze opgaven hebben betrekking op de benodigde woningproductie (qua omvang en differentiatie), het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt, het vergroten van de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen (ouderen, starters, huurders, bijzondere doelgroepen) en de gewenste ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. De opgaven hangen sterk met elkaar samen: een gevarieerd nieuwbouwaanbod is bijvoorbeeld essentieel voor het verbeteren van de slaagkansen van huurders (nieuwbouw van goedkope en middeldure koopsector bevordert de doorstroming vanuit de huursector waardoor meer sociale huurwoningen vrijkomen voor mensen die daarop zijn aangewezen).

Binnen de hoofddoelstelling 'woningproductie (qua omvang en differentiatie)' kunnen de volgende vier doelen worden onderscheiden:

- verhogen van en continuïteit in de woningproductie;
- vergroten van de diversiteit in de nieuwbouw in prijsklassen en woningtypen;
- vergroten van het aanbod aan kavels voor particulier en collectief opdrachtgeverschap;
- continueren van de kwaliteitseisen ten aanzien van aanpasbaar, duurzaam en veilig bouwen.

Voor het eerste doel wordt als na te streven resultaat gehanteerd dat gemiddeld 1.000 woningen per jaar in de periode 2007 – 2015 en 15.000 woningen in de periode 2007 – 2025 worden gebouwd. Voor het tweede doel worden de volgende na te streven resultaten gehanteerd:

- 30% sociale woningen – 30% middeldure woningen – 40% dure woningen (2007 t/m 2010);
- 25% sociaal – 30% middelduur – 45% duur (na 2010);
- 30-40% gestapelde woningen – 60-70% grondgebonden woningen.

Ten aanzien van het eerste doel wordt voor De Groote Wielen een capaciteit van circa 4.650 woningen aangehouden. Voor het voorliggende bestemmingsplan is een nuancering van het tweede doel op zijn plaats. Op basis van de raamovereenkomst met marktpartijen is het volgende afgesproken:

- 20% sociale woningen (huur en koop) – 30% middeldure woningen – 50% dure woningen;
- 20% gestapelde woningen – 80% grondgebonden woningen;
- 20% huurwoningen - 80% koopwoningen.

Een van de uitgangspunten van de Nota Wonen 2007 is tevens om het woningaanbod voor 'bijzondere doelgroepen' te vergroten. Dit betekent het creëren van woningen voor mensen die specifieke zorg en/of begeleiding nodig hebben. Hiertoe worden mensen gerekend die om diverse redenen, tijdelijk of permanent, begeleiding en/of zorg nodig hebben en die daarbij een specifieke woonvraag (kunnen) hebben. Gedacht kan worden aan gehandicapten (lichamelijk, verstandelijk en visueel gehandicapten), mensen met een verslavingsproblematiek, mensen met een psychiatrische aandoening, jongeren met meervoudige problematiek, ex-gedetineerden en dak- en thuislozen.

Conclusie:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de uitvoering van het beleid uit de Nota Wonen 2007 mogelijk. Tevens zijn en worden afspraken gemaakt met marktpartijen, corporaties en zorginstellingen over de feitelijke uitvoering van het bestemmingsplan met betrekking tot de Nota Wonen 2007.

3.3.8 Sportvisie 's-Hertogenbosch

Met de sportvisie wordt een ontwikkelrichting voor het sportbeleid voor de komende jaren vastgesteld. Het doel van de sportvisie is om een samenhangende ontwikkelrichting te formuleren waar partijen in de stad een houvast aan hebben.

Een sportvisie geeft een richting aan. Het geeft geen direct antwoord op vragen zoals; Hoeveel sportaccommodaties zijn er nodig en waar? Welk deel van de accommodatiekosten kunnen verenigingen zelf opbrengen? Hoe stimuleer je het sporten onder specifieke achterstandsgroepen? Dit type vragen wordt daar waar nodig op basis van de visie later en naar behoefte uitgewerkt in deelnotities.

Voor de ontwikkelrichting met betrekking tot De Groote Wielen zijn van belang het ontwikkelen van een gebundeld en wijkgericht sportaanbod en het sportief inrichten van de (openbare) ruimte.

Het gebundeld en wijkgericht sportaanbod in De Groote Wielen komt op twee manieren tot uiting. Ten eerste bevindt zich aan de zuidzijde van De Groote Wielen de Sport- en Recreatiezone. In deze zone zijn onder meer voetbalvelden, honk- en softbalvelden en een manege aanwezig. Ten tweede zijn en worden er in De Groote Wielen gebouwen voor brede scholen gerealiseerd. Deze gebouwen bieden huisvesting aan één of meerdere basisscholen, kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gym- of sportzaal. Alleen in het nieuwe centrum van De Groote Wielen zal sprake zijn van een sporthal.

In De Groote Wielen komen op een aantal plekken grote groenstructuren voor. Deze groenstructuren vormen niet alleen de groene hoofdstructuur van de wijk maar zijn ook uitdrukkelijk bedoeld voor sportbeoefening en recreëren door bewoners.

Conclusie:

De ruimtelijke en functionele structuur van De Groote Wielen is zodanig dat invulling van de Sportvisie mogelijk is.

3.3.9 Integraal Accommodatieplan

Het Integraal Accommodatieplan, dat in voorbereiding is en waarover nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden, heeft betrekking op het gemeentelijke accommodatiebeleid op de verschillende beleidsterreinen. In afwachting van de afronding van de bestuurlijke besluitvorming over het Integraal Accommodatieplan, zijn ten behoeve van de planvorming voor De Groote Wielen de accommodaties voor dit plangebied in beeld gebracht.

1. Onderwijs

Onderwijs

In een noodlokalencomplex aan het Laaghemaal is het onderwijs voor De Groote Wielen in 2005 van start gegaan. Vanaf juli 2009 is de eerste nieuwbouw in de buurt Broekland voor het onderwijs in gebruik genomen. In een multifunctionele accommodatie (Windkracht 5) zijn 2 basisscholen gevestigd: basisschool Wittering.nl en basisschool De Groote Wielen. Het voedingsgebied van deze scholen zijn de buurten Watertuinen, Broekland en Vlietdijk.

In de noodlokalen aan het Laaghemaal start vanaf september 2009 basisschool De Kleine Wielen en basisschool De Hoven. De Kleine Wielen is een dependance van basisschool De Groote Wielen (met hetzelfde voedingsgebied). De nieuwbouw (semi-permanente bouwaard) voor De Kleine Wielen is gepland voor 2010 op de locatie Laaghemaal 46. Op basis van de bestaande leerlingprognoses zal De Kleine Wielen een levensduur hebben van 15-20 jaar.

Basisschool De Hoven heeft de gelijknamige buurt als het voedingsgebied. De nieuwbouw van deze school in het hart van die buurt start in 2011 (ingebruikname in 2012).

Voor de buurt de Lanen/Centrum is voorzien in de bouw van één basisschool. Hiervoor is nog geen planning voorhanden. Voor de 2e fase van De Groote Wielen (de Noordoost Hoek) zullen nog 2 basisscholen worden gerealiseerd.

In alle gevallen is sprake van kinderclusters voor kinderen van 0-13 jaar ofwel een combinatie van onderwijs en kinderopvang.

Denominaties: Wittering.nl in Broekland en de nog te stichten nieuwe school in Lanen/Centrum behoren tot het katholieke schoolbestuur Signum. Basisscholen De Groote Wielen (inclusief dependance De Kleine Wielen) en De Hoven vallen onder de stichting Algemeen Toegankelijk Onderwijs (openbaar respectievelijk neutraal bijzonder onderwijs).

Denominaties voor de twee scholen in de 2e fase van De Groote Wielen zijn nog niet vastgesteld.

Speciaal onderwijs

Hierin is niet voorzien in De Grote Wielen.

Voortgezet Onderwijs

Beleidsmatig is tot op heden niet voorzien in een school voor voortgezet onderwijs in De Groote Wielen. Het is echter ook niet uitgesloten. Omdat het totaal aantal leerlingen voortgezet onderwijs in de stad niet of beperkt toeneemt, zal er geen sprake zijn van de stichting van een nieuwe school maar mogelijk van een verplaatsing van een bestaande school voor voortgezet onderwijs. Qua locatie komt hiervoor de 2e fase van De Groote Wielen in aanmerking.

2. Kinderopvang

Beleidsmatig is koppeling van kinderopvang aan basisonderwijs gewenst (doorlopende ontwikkelingslijnen van kinderen van 0-13 jaar) in de vorm van kinderclusters. Bij alle genoemde locaties voor basisonderwijs is voorzien in kinderopvang, in de vorm van kinderdagopvang (0-4 jarigen) en van buitenschoolse opvang (4-12 jarigen).

De vraag naar alle vormen van kinderopvang is de afgelopen jaren sterk gestegen. De vraag overtreft het nu geplande aanbod bij genoemde basisscholen. Extra locaties voor de bouw van kinderopvangcentra zijn zeer gewenst.

3. Binnensportaccommodaties (inclusief bewegingsonderwijs)

Voor het bewegingsonderwijs is voorzien in de bouw van een sportzaal (dubbele gymzaal) in de multifunctionele accommodatie in Broekland (Windkracht 5). Deze accommodatie is vanaf september 2009 in gebruik. Bij basisschool De Hoven is voorzien in een gymzaal. Voor de Lanen/Centrum is een sporthal (drievoudige gymzaal) voorzien. Deze sporthal heeft functie voor de behoefte aan verenigingssport vanuit de gehele De Groote Wielen.

Voor de 2e fase van De Groote Wielen is nog geen binnensportaccommodatie ingepland. Uitgangspunt is de benodigde ruimte voor bewegingsonderwijs vanuit het basisonderwijs. Dit zal de bouw van 2 gymzalen of een sportzaal vergen in de nabijheid van de basisscholen.

4. Sociaal culturele centra

In multifunctionele accommodatie Windkracht 5 is een (kleinschalig) wijkcentrum opgenomen voor het voedingsgebied ten zuiden van de Groote Wielenplas. Voor de Lanen/Centrum is voorzien in een wijkcentrum met een stadsdeelfunctie. Op dit moment staat de komst daarvan ter discussie:

5. Cultuur

In De Groote Wielen is geen bibliotheek. Overeenkomstig de Verandervisie van de bieb is gekozen voor schoolbibliotheken bij de te realiseren basisscholen. In Perron 3 in Rosmalen is wel een filiaal van een bibliotheek aanwezig.

6. Jongerencentrum

Voor De Groote Wielen is niet voorzien in de bouw van een zelfstandig jongerencentrum. In Windkracht 5 is een ruimte opgenomen ten behoeve van activiteiten van kinderen tot circa 15 jaar.

7. Gezondheidszorg

In Broekland wordt in 2010 een multidisciplinair gezondheidscentrum geopend. Het is het resultaat van een samenwerking met onder andere verzekeraar VGZ, woningcorporatie Brabant Wonen en zorg- en welzijnsorganisaties.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'De Grootte Wielen' maakt de realisatie van de accommodaties zoals die in het nog vast te stellen Integraal Accommodatieplan zijn opgenomen, mogelijk.

3.3.10 Waterplan Waterstad 's-Hertogenbosch

Het doel van het Waterplan 'Waterstad 's-Hertogenbosch' (14 juli 2009) is het bereiken van een veilig en een duurzaam watersysteem in en om 's-Hertogenbosch, waarbij zo goed mogelijk aan de wensen van alle belanghebbenden tegemoet wordt gekomen. Het Waterplan betreft een koepelplan voor alle waterzaken. Het gaat daarbij om de gewenste inrichting en het beheer van oppervlaktewater en grondwater, als ook om de afvoer van hemelwater en afvalwater.

Het Waterplan omvat het gemeenschappelijk beleid van gemeente en de waterschappen. Dit gemeenschappelijke beleid moet leiden tot een klimaatbestendig, robuust en mooi watersysteem in de Groene Delta. De bijdrage aan energiebesparing vanuit het watersysteem zijn verkend met het oog op de doelstelling om in 2050 als stad klimaatneutraal te zijn. Ambities zijn hierbij verwoord naar beleid op hoofdlijnen. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGrp) is het beleid ten aanzien van afvalwater, regenwater en grondwater verder uitgewerkt.

Het waterplan bevat een uitvoeringsprogramma met concrete projecten. Dit uitvoeringsprogramma is aan de hand van de volgende tien speerpunten samengesteld:

- per deelgebied een visie op het watersysteem (waterstructuurplan);
- gebruik beleidsruimte nieuwe wetgeving en geef helderheid in taken partijen (NBW);
- klimaatsadaptieve stadsontwikkeling;
- water maakt 's-Hertogenbosch mooi;
- visie op de ondergrond;
- actieve participatie in regionale ontwikkelingen;
- benutten van kansen in het watersysteem voor de energieneutrale stad;
- uitvoeren van maatregelen uit het Stroomgebiedbeheerplan;
- uitvoeren overige maatregelen uit de waterprogramma's van het gebiedsproces;
- werken aan water in West (de schop in de grond).

Conclusie:

In hoofdstuk 8 'Waterparagraaf' worden de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het plangebied De Grootte Wielen genoemd. Ook wordt hier ingegaan op de wijze waarop met water wordt omgegaan op deze ontwikkelingslocatie.

3.3.11 Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch

De basis voor het gemeentelijk beleid ten aanzien verkeer wordt gevormd door de Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch van mei 2007 en het Uitwerkingsplan Koersnota.

Ontwerp Koersnota Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch

De bereikbaarheid en daarmee ook de leefbaarheid van de (binnen)stad komt steeds meer onder druk. Een nog sterk groeiende automobiliteit en de voorgestane grootschalige ontwikkelingen maken dat beeld nog zichtbaarder. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven de (toekomstige) knelpunten te analyseren en met oplossingsrichtingen te komen. De ontwerp Koersnota 'Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch' geeft inzicht in de hoofdkeuzen, die gemaakt moeten worden op het gebied van de hoofdinfrastructuur, wil er sprake kunnen zijn van een kwalitatief hoogwaardige bereikbaarheid en leefbaarheid.

De ontwerp Koersnota is thematisch als volgt opgebouwd:

- ontvlechting hoofdroutes auto en hoofdroutes openbaar vervoer/fiets;
- de Ruit optimaal benutten;
- verkeer bundelen op doorstroommassen;
- heldere invalswegen naar het centrum;
- alleen centrumgebonden verkeer op "Binnenstadsring"
- versterken verblijfsklimaat (kom) Rosmalen.

Voor het gebied ten oosten van de A2 betekent dit het volgende:

De Ruit optimaal benutten

Met het realiseren van de Randweg en de parallelbanen aan de A2 in het kader van de verbreding van de A2 naar 4x2 rijstroken beschikt de stad over een volwaardige Ruit rond de stad. Deze moet optimaal worden benut om doorgaande verkeersstromen buiten de stad om te geleiden en verkeer van en naar de stad via de juiste toegang de stad te laten benaderen.

Verkeer bundelen op doorstroommassen

De verkeersstromen tussen de verschillende stadsdelen en vanaf de Ruit naar bestemmingen in de stad worden gebundeld op zogenoemde doorstroommassen. Op deze wegen staat de doorstroming van het autoverkeer centraal. Het aantal aansluitingen en kruisingen wordt beperkt en er is geen verstoring door langsparkeren. De voor het plangebied relevante hoofdas is de oost-westroute vanaf Rosmalen/De Grootte Wielen via de Bruistensingel en de Zandzuigerstraat naar de Rietvelden.

Versterken verblijfsklimaat (kom) Rosmalen

Om de ruimtelijke ontwikkelingen, ook op langere termijn, op te vangen, dient de Ring-structuur rond Rosmalen te worden afgemaakt als zogenoemde doorstroomas. Voor Rosmalen zelf biedt het afmaken van de Ringstructuur in de vorm van de oostelijke omleiding de ruimte om doorgaand verkeer in het centrum te weren. De Deken van Roestellaan en de Rodenborchweg kunnen hierdoor meer als invalroute naar het centrum gaan functioneren. In het centrum van Rosmalen ontstaat ruimte om het eigen karakter te versterken en te komen tot een meer verkeersluwe inrichting.

Uitwerkingsplan Koersnota

Dit plan bevat een aantal concrete uitwerkingen van de Ontwerp Koersnota. Op 21 mei 2008 heeft de gemeenteraad in de vorm van een aantal moties ter bevordering van de bereikbaarheid van stad, wijken en regio de volgende ambities en wensen uitgesproken:

1. reductie van het aandeel van de auto in de modal split (vervoermiddelkeuze) met 10%, te bereiken in 2015. Dat betekent onder andere een te realiseren groei van het aandeel fiets van 33% naar 44% in de stad en van het openbaar vervoer van 4% naar 6% (beide intern de stad);
2. het 'doorstroommassenmodel' uit de Ontwerp Koersnota hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch te hanteren als basis voor verdere uitwerking;
3. het aanvullend op dit model laten functioneren van een autoluwe binnenstadsring;
4. het voorkomen van barrièrewerking van de doorstroommassen door aanleg van ongelijkvloerse kruisingen met het fietsverkeer op maaiveldniveau;
5. het ten aanzien van parkeren inzetten op een autoluwe binnenstad ten gunste van een aanzienlijke 'uitbouw' van transferia en het uitbreiden en gratis maken van bewaakte stallingen;
6. het hanteren van het uitgangspunt 'compacte stad' in de ruimtelijke ordening ter beperking van de behoefte aan automobilititeit;
7. het ontvlechten van hoofdstructuur voor de fiets en openbaar vervoer met de auto door het zoveel mogelijk opheffen van barrière werking en het bieden van ruimte aan innovatieve concepten voor individueel persoonlijk vervoer;
8. het ontwikkelen van een breed netwerk van vrije busbanen;
9. het monitoren van de voortgang ten aanzien van het waarmaken van de ambities.

Ten aanzien van 4 en 8 is er een kleine nuancering aangebracht.

Ad.4: Het ondersteunen van de wens om te komen tot ongelijkvloerse kruisingen tussen doorstroommassen en hoofdstructuren van de fiets zonder de garantie dat dit voor de fiets op maaiveldniveau gebeurt. Per situatie zullen de mogelijkheden bekeken worden.

Ad.8: Daar waar de doorstroming van het openbaar vervoer in het gedrang komt als gevolg van autoverkeer (niet de doorstroommassen) zullen maatregelen ten faveure van het openbaar vervoer genomen worden. De vorm waarin dit gebeurt zal afhankelijk zijn van de ruimtelijke mogelijkheden.

Vervolg ontwerp Koersnota, oost-west Rosmalen

In de ontwerp Koersnota 'Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch' is één van de thema's 'Verkeer bundelen op doorstroommassen'. Binnen dit thema worden drie doorstroommassen voorgesteld. Daarvan is de oost-westroute vanaf Rosmalen/Grootte Wielen via de Bruistensingel en de Zandzuigerstraat naar de Rietvelden relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

Bruistensingel en omgeving

In het meerjarenprogramma van OV-Netwerk Brabantstad is een HOV-verbinding opgenomen tussen De Groote Wielen en het centraal station in Den Bosch. Deze HOV-verbinding loopt via de Bruistensingel. Sindsdien heeft de planvorming rond de ontwikkeling van Avenue2 niet stilgestaan. Het is de bedoeling om in dit gebied een station te realiseren. Dit station zou een knooppuntfunctie moeten krijgen. Stad- en streekvervoer zou op dit station moeten aansluiten. Dit vraagt wel om een zeer goede (frequente) OV-verbinding tussen station Avenue 2 en het centraal station. Zo'n frequente verbinding kan via het bestaande spoor lopen of eventueel parallel aan dat spoor. Dit betekent dat het nog niet zeker is of de HOV-verbinding tussen oost en west via de Bruistensingel of via of langs het spoor gaat lopen. Deze duidelijkheid wordt verwacht in 2011.

In de uitwerking van de fietsambitie is een nieuw hoofdfietsnet opgebouwd. Dit vanuit het uitgangspunt van maximale ontvlechting van hoofdroutes voor auto en fiets. Dit geldt ook voor de Bruistensingel. Daarom wordt een sternetroute gerealiseerd tussen 's-Hertogenbosch en Rosmalen via Graafseweg-Stadionlaan-Avenue2 langs het spoor. Dit wordt een belangrijke fietsas waarop veel fietsverkeer tussen 's-Hertogenbosch, Avenue2 en Rosmalen gebundeld moet worden. Daarnaast wordt naar een nieuwe noord-zuid sternetroute gezocht aan de oostkant van de binnenstad. Deze sternetroute kruist de Bruistensingel bij de Balkweg. Hier dient een nieuwe ongelijkvloerse kruising gerealiseerd te worden voor fietsverkeer.

Stadionlaan/aansluiting A2, kom Rosmalen en oostelijke omleiding

Er staat grote druk op het kunnen garanderen van de bereikbaarheid van Rosmalen, zowel in aansluiting op de A2 en de A59 als in relatie tot de rest van de stad (westzijde A2). In mei 2008 is hierover uitvoerig gediscussieerd in de gemeenteraad hetgeen geleid heeft tot het aannemen van de motie waarin wordt aangedrongen op versnelling van realisering van een goede oost-west verbinding tussen Rosmalen en de stad voor alle vervoersmodaliteiten (openbaar vervoer, fiets en auto). Belangrijk uitgangspunt voor een nog op te starten studie is dat maximaal wordt ingezet op de kansen voor openbaar vervoer en fiets. De studie zal in nauwe samenwerking met de omgeving (wijken, provincie en rijk) plaats vinden.

De studie zal zich niet beperken tot de spoorzone, waarin onder andere Avenue2, maar op een gebied tussen de knopen Empel en Hintham. Daarnaast zal er ook een relatie worden gelegd met de wens te komen tot een autoluw centrum van Rosmalen en de "noodzaak" van een oostelijke ontsluiting Rosmalen richting A59. Daarbij zal voor zover op dat moment mogelijk een relatie gelegd worden met ruimtelijke ontwikkelingen aan de oostzijde van de stad, zoals de nieuwe wijk De Groote Wielen.

Conclusie

De Ontwerp Koersnota 'Hoofdinfrastructuur 's-Hertogenbosch' en het Uitwerkingsplan Koersnota hebben betrekking op de gehele stad 's-Hertogenbosch. Slechts zijdelings gaan de rapporten in op De Groote Wielen. Daarentegen wordt in het Vervolg ontwerp Koersnota, oost-west Rosmalen uitvoerig ingegaan op de bereikbaarheid van Rosmalen en De Groote Wielen. Dit bestemmingsplan maakt de uitvoering van enkele maatregelen zoals beschreven in het Vervolg ontwerp Koersnota, oost-west Rosmalen mogelijk. Het betreft onder meer de reconstructie van de Bruistensingel in relatie tot de verbrede A2, de aanleg van fietsroutes vanuit De Groote Wielen naar 's-Hertogenbosch en Rosmalen en een busverbinding van De Groote Wielen naar het centraal station.

3.3.12 Nota Hoogbouw

De Nota Hoogbouw (mei 2003) is een kadernota en vormt een brug tussen de Ruimtelijke Structuur Visie (R.S.V, januari 2003) en concrete initiatieven die het geëigende planologische traject zullen doorlopen. In de R.S.V. is de ordening en inrichting van de gemeente gefundeerd op de zogenaamde lagenbenadering. Deze benadering (in lijn met nationale en provinciale planningsactualiteit) gaat uit van drie lagen: de natuurlijke onderlegger bestaande uit geomorfologie, water/bodem en de cultuurhistorie, de infrastructuurlaag en de occupatie - of verstedelijkingslaag.

De vraag waar Hoogbouw nader onderzocht kan worden is door drie aspecten bepaald: enerzijds de Ruimtelijke Structuur Visie, daarna door de ruimtelijke grammatica die in de Nota Hoogbouw is aangegeven. Vervolgens is gekeken of er ruimtelijke mogelijkheden bestaan. Hoewel de nota een uitwerking is van de Ruimtelijke Structuur Visie zijn beide nota's in de periode van totstandkoming zorgvuldig op elkaar afgestemd. Dat neemt niet weg dat de nota's elkaar onderling kunnen beïnvloeden. Zo kan een zone worden toegevoegd waar in het kader van de R.S.V andere ideeën over bestaan.

In de Nota Hoogbouw is een methodiek ontwikkeld om te bepalen of, waar en onder welke voorwaarden hoogbouwinitiatieven een vervolg kunnen krijgen. Een belangrijk onderdeel van de benadering is het ruimtelijk onderzoek waarin tien punten zijn genoemd waarover de initiatiefnemer dient te rapporteren. Dit ruimtelijk onderzoek bevat tal van aspecten die van belang zijn voor hoogbouw: de zichtlijn benadering als ook de effecten van een initiatief op skyline en op de St.Jan waarborgen het cultuurhistorische belang. Andere belangrijke aspecten zijn onder andere bezonning, schaduwval, kwaliteit van de omgeving, windhinder. Pas als de resultaten van het ruimtelijk onderzoek door de gemeente positief worden ontvangen zal een vervolg gegeven worden aan een hoogbouwinitiatief. Op dat moment zal het planologische traject worden ingezet.

Als gevolg van de definitiebepaling heeft de Nota Hoogbouw betrekking op gebouwen hoger dan 25 meter.

Conclusie

Op verschillende lokaties in De Grootte Wielen (onder andere de Vlietdijk) worden hoge gebouwen (25 meter en hoger) mogelijk gemaakt. In het kader van de verdere planvorming dient voor iedere lokatie het vereiste ruimtelijke onderzoek op grond van de Nota Hoogbouw te worden verricht.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

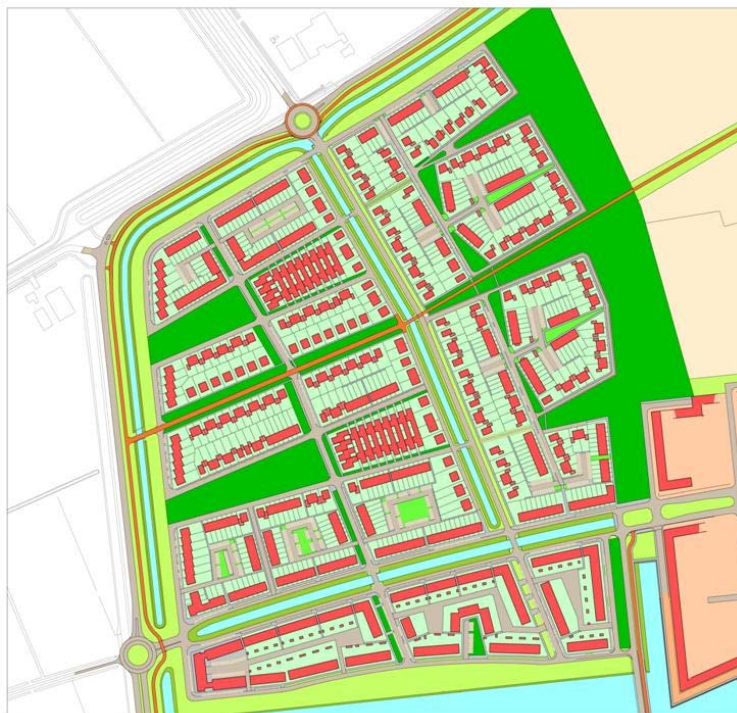
4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de nog (deels) te ontwikkelen locaties in het plangebied. Achtereenvolgens zijn dat de Vlietdijk (gedeeltelijk), de Lanen, het Centrum en De Grootte Vliet (gedeeltelijk). Deze (deel)locaties hebben dan ook een uit te werken bestemming gekregen met uitzondering van laatstgenoemde locatie. De twee bedrijfskavels aan de zuidwestzijde van het bedrijvenpark De Grootte Vliet hebben de bestemming 'Bedrijf - Uit te werken' en 'Kantoor - Uit te werken', de overige bouwkavels hebben de bestemming 'Bedrijf'.

4.2 Vlietdijk

De buurt Vlietdijk is grotendeels nog niet gerealiseerd. Aangezien in paragraaf 2.7.2 reeds een beschrijving is gegeven van de Vlietdijk, wordt voor de planbeschrijving van deze buurt verwezen naar de bovengenoemde paragraaf in hoofdstuk 2 (De huidige situatie).

4.3 De Lanen



Stedenbouwkundig plan de Lanen

De Lanen ligt in het noordwesten van De Grote Wielen en grenst aan de west- en noordzijde aan het poldergebied van Rosmalen en aan de zuidzijde aan de Grote Wielenplas. Aan de oostzijde van de Lanen ligt een park dat als een groene buffer werkt tussen de Lanen en de nieuwe woonbuurt ten noorden van het Centrum. Aan de westzijde wordt het gebied ontsloten door de Blauwe Sluisweg en aan de noordzijde door de Hustenweg. Het plangebied van de Lanen is circa 30 ha.

De Lanen kan qua dichtheid en opzet als een tuinstedelijke woonbuurt worden gekarakteriseerd. De bebouwing in de Lanen bestaat vrijwel volledig uit grondgebonden woningen. De hoogte van de woningen varieert van één laag tot maximaal drie lagen (al dan niet met een kap of dakopbouw). Ter plekke van de entree aan de Blauwe Sluisweg is een appartementencomplex van drie tot vier lagen hoog gesitueerd. Op markante plekke zijn accenten mogelijk tot maximaal vier lagen. In totaal worden er circa 800 woningen gerealiseerd in de Lanen, waarvan ongeveer 40 appartementen. De dichtheid is 25-30 woningen per hectare bruto. Voorzieningen zoals een school, kinderopvang, medische functies en winkels bevinden zich in de naastgelegen buurt het Centrum. In de Lanen wordt ongeveer 20% aan sociale woningen gerealiseerd, 30% valt onder middeldure woningen en 50% valt onder woningen in de dure categorie.

Het leitmotiv voor de Lanen is het landschap naar binnen halen. Het park aan de oostzijde is een belangrijke schakel naar het landschap. De rechtlijnige polderstructuren van het aangrenzende landschap zijn doorgetrokken tot diep in de woonbuurt en vormen de basis voor nieuwe lanen. Hiermee ontstaat een robuuste groenstructuur, die de identiteit voor de Lanen bepaalt: 'groen wonen aan een laan'.

Twee lanen vormen de hoofdstructuur van het stedenbouwkundige plan van de Lanen. Dit zijn de noord-zuid georiënteerde Koornwaardlaan en de oost-west georiënteerde laan, die het Centrum met de Blauwe Sluisweg verbindt (de centrumlaan). De Koornwaardlaan ligt in het verlengde van de bestaande polderlaan 'de Koornwaardstraat'. Deze route sluit aan op de Hustenweg en loopt in noordelijke richting naar Gewande en de Maas. De Koornwaardlaan is een van de hoofdonthutingswegen van de Lanen. De inrichting van de laan sluit aan bij het karakter van de Koornwaardstraat en de losse boerderijen die hieraan staan. De Koornwaardlaan krijgt een informele en dorpse uitstraling met vrijstaande lintbebouwing aan weerszijden van de weg. De laan krijgt een asymmetrisch profiel met aan één kant van de weg een kleine waterloop die refereert aan de poldersloten van het aanliggende polderlandschap.

De centrumlaan is een brede laan, die de Blauwe Sluisweg verbindt met het toekomstige centrum van De Grootte Wielen en is de belangrijkste ontsluitingsweg van de Lanen. De centrumlaan wordt als hoofddrager zwaar aangezet met een vierdubbele bomenrij. Het profiel is vrijwel symmetrisch met in het midden een brede waterloop: 'de singel'. De bebouwing langs de centrumlaan vormt een stevige wand. De laan krijgt gesloten bebouwingswanden, zodat een enigszins stedelijke uitstraling ontstaat. Dit staat in contrast met de dorpse en informele uitstraling van de Koornwaardlaan.

De lanenstructuur als hoofdhema voor de buurt wordt versterkt door de introductie van een tweetal extra lanen: de oost-westelijke fietsroute, die de Lanen verbindt met de toekomstige woonbuurten en het buitengebied, en een noord-zuid georiënteerde Groene Allee. Behalve de Lanen is er in het gebied een aantal parken gesitueerd, die een ruimtelijke verbinding met het landschap vormen en de sfeer van de polder naar binnen halen. De parken vormen samen met de Lanen de hoofdgroenstructuur. Zij zijn belangrijke plekken in de buurt waar mensen kunnen samenkomen en dragen bij aan een prettig woonklimaat.

Net als in het zuidelijk deel wordt ook in het noordelijk deel van De Grootte Wielen het principe van 'De Watermachine' geïntroduceerd ten einde 'duurzaam waterbeheer' te realiseren. In de Lanen is de ligging van de hoofdwaterlopen gekoppeld aan de lanenstructuur. Het water speelt op deze manier een belangrijke rol in de beleving van de wijk. In de Lanen is de Watermachine als volgt zichtbaar: Vanuit de Grootte Wielenplas wordt het water opgepompt in de hoger gelegen watersingel van de centrumlaan. Vervolgens stroomt het water via twee belangrijke waterlopen richting het noorden: de waterloop in de Koornwaardlaan en de wadi langs de Groene Allee. Al dit stedelijk water komt uit in de Lage Ring aan de noordzijde en westzijde van de Lanen. Het water uit de Lanen en het Centrumgebied wordt via deze Lage Ring naar een zuiveringsmoeras gebracht. Dit moeras komt te liggen ten westen van de Lanen.

4.4 Centrum

Op een centraal punt in de wijk, waar de groene as (het oude dijk tracé) en blauwe as (de Grootte Wielenplas) elkaar kruisen komt het Centrum van De Grootte Wielen te liggen. Het Centrum met zijn centrale positie ligt ingeklemd tussen de woonbuurten, groen en het water. Het Centrum kent een stedelijke dichtheid, waarbij de herkenbaarheid en de besloten, geborgen sfeer van de openbare ruimte in combinatie met stedelijk groen, als belangrijkste kenmerken gelden. Het ligt als stedelijk bastion in het open polderlandschap. De sfeer is stedelijk en dicht, stenig.

In het Centrum worden voorzieningen -zowel commercieel als niet commercieel- en woningen gerealiseerd. De meeste voorzieningen op wijkniveau, zoals winkels, horeca en culturele en welzijnsvoorzieningen, zijn hier gelegen en gemengd met woonbebouwing. De dichtheid is 40 tot 45 woningen per hectare bruto.

Het thema "plein" is als een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan van het Centrum gehanteerd. Het plein ligt gunstig in verband met de bezonning, het ligt niet direct aan water maar de visuele beleving van water is middels interessante doorkijkjes en een bijzondere ruimtelijke opzet gewaarborgd. De centrumvoorzieningen liggen rondom het plein dat zich als centrale ontmoetingsplek in de wijk manifesteert. Het plein dient tevens als een locatie voor de weekmarkt en diverse stedelijke activiteiten.

Het Centrum heeft een orthogonaal straten patroon met hoofdaansluitingen van en naar het plein. In het Centrum zijn stedenbouwkundige accenten van maximaal 12 lagen hoog mogelijk. De voorgestelde compacte vorm en de interessante stedenbouwkundige opzet leveren overal van uit het Centrum wisselende doorkijken naar de omgeving op.

Het winkelcentrum is gelegen in het centrale deel van het Centrum. De woonbebouwing is opgenomen boven het winkelcentrum en in gesloten bouwblokken van stadswoningen rondom het winkelcentrum. In het centrale deel bestaat de bebouwing uit 4 lagen, 3 lagen met een kap of 3 lagen met een dakopbouw. Het wonen aan de zuidzijde van het winkelcentrum bestaat uit stadswoningen (4 lagen, 3 lagen met een kap of 3 lagen met een dakopbouw) met een stedelijk karakter. Er wordt gestreefd naar een stedelijke uitstraling van de bebouwing. Om die reden dienen de vermelde aantallen lagen in beginsel te worden beschouwd als na te streven minimum hoogtes. De woningen vormen samen met de winkels en de overige centrumvoorzieningen een stedelijke kern.

In het noordelijke deel van het Centrum neemt het stedelijke karakter van de bebouwing geleidelijk af en gaat over naar een homogeen woonklimaat met daarin ruimte voor diverse grondgebonden woningtypes/woonvormen. In het noordelijk deel van het Centrum bestaan de woningen uit 2 lagen al dan niet afgedekt met een kap.

Aan de zuidzijde langs de Grote Wielenplas bevindt zich een reeks hogere gebouwen van 5 tot 6 lagen hoog, met mogelijkheden voor andere gebruiksvormen in de onderbouw zoals een bedrijf of een winkel/horeca. De zesde laag kan in de vorm van dakterrassen of penthouses worden opgetrokken. Dit waterfront heeft een ruimtelijke en recreatieve betekenis voor het centrumgebied, maar speelt ook een belangrijke rol voor de herkenbaarheid van dit gebied vanuit de wijk. Het ensemble mag niet leiden tot een gesloten wand.

Het parkeren wordt zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost. In het centrumgebied is onder het centrale deel met de verschillende voorzieningen, een openbare parkeergarage gelegen voor het winkelpubliek, de bezoekers van de maatschappelijke functies en de hieraan gekoppelde woningen. Het gehele gebied ligt daardoor als een terp verhoogd ten opzichte van het omringende maaiveld. Additioneel kan worden geparkeerd in de woonstraten, langs de westkade en ook langs de oostkade.

Voor het Centrum is een programma van eisen opgesteld, dat ruimer is dan het programma op basis van de Nota Detailhandel. Dit nieuwe programma van eisen is nog in ontwikkeling. Over het nieuwe programma dient nog bestuurlijke besluitvorming plaats te vinden. De besluitvorming zal plaatsvinden in het kader van de actualisering van de Nota Detailhandel en het uitwerkingsplan, dat te zijner tijd zal worden opgesteld.

4.5 De Grote Vliet



Stedenbouwkundig plan De Grote Vliet

Het bedrijvenpark De Groote Vliet vormt samen met de aangrenzende Sport- en Recreatiezone de zuidelijke begrenzing van de woonwijk De Groote Wielen. Het bedrijvenpark is direct gesitueerd aan de westelijke ontsluitingsweg van De Groote Wielen, de Blauwe Sluisweg, op geringe afstand van de A2 en het toekomstige tracé van de Zuid-Willemsvaart. Het terrein ligt temidden van het groen en nabij de woongebieden de Overlaet en De Groote Wielen met een goede aansluiting op het fietspadennet en de openbaar vervoersverbinding met het centraal station en het centrum van 's-Hertogenbosch. De bovengenoemde elementen zijn redenen om De Groote Vliet te ervaren als de entree van De Groote Wielen en daarvoor stedenbouwkundig en architectonisch in te zetten op een hoog kwaliteitsniveau. Het is een kwalitatief hoogwaardig bedrijvenpark met uitstraling.

Het bedrijvenpark De Groote Vliet bestaat uit twee verschillende gebieden. Het grootste en meest noordelijk gelegen gebied tussen Het Hooghemaal en de Annenburgweg en de twee zuidelijke deelgebieden ten zuiden daarvan.

Het noordelijke deel van bedrijvenpark De Groote Vliet vormt samen met het helofytenfilter de kop van de geleidingszone tussen de woonwijken de Overlaet en De Groote Wielen. Deze geleidingszone wordt voornamelijk ingericht als sport- en recreatiezone voor De Groote Wielen en zal een open en groen karakter krijgen. Het bedrijvenpark vormt daarop een uitzondering. Door de compacte opzet wordt een groot contrast gerealiseerd tussen de bedrijfsbebouwing en het groen in en om het bedrijvenpark. De ligging van het bedrijvenpark temidden van het groen wordt benadrukt door een parkachtige inrichting waarbij de verharding zoveel mogelijk tot een minimum is beperkt. Naast de strakke, moderne bedrijfsbebouwing wordt het beeld bepaald door het groen. Het centrale element is de groene scheg, een gebied van circa 15.000 m², dat een parkfunctie heeft voor zowel de werknemers als de bezoekers van De Groote Vliet. Door de goede langzaam verkeersverbindingen is het tevens toegankelijk voor bewoners van de omliggende woonbuurten. De groene scheg heeft tevens een functie als waterberging en afvoer van het regenwater dat op het verhard oppervlak van het bedrijvenpark valt. Het overtollige water wordt via greppels en goten afgevoerd naar de Lage Ring.

Het gebied tussen De Groote Wielen en de Annenburgweg zal een meer bedrijfsmatig karakter krijgen. Voorwaarde hierbij is dat de bedrijven met veel uitstraling naar buiten (bijvoorbeeld showrooms en verkoopbedrijven) aan de noord- en westzijde van het terrein moeten worden gelegd en meer introverte bedrijven zoals bouwinstallatiebedrijven en de bedrijven in de groothandel kunnen in het midden en aan de zuidzijde van het terrein hun plaats krijgen.

Het stedenbouwkundige plan voor het noordelijke deelgebied gaat uit van twee rijen bouwblokken die enigszins verdraaid ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd. De rijen lopen parallel aan twee bestaande elementen net buiten het bedrijvenpark. Aan de noordzijde is dit de hoogspanningsmast die door het helofytenfilter loopt, aan de zuidzijde de Annenburgweg. De schegvormige ruimte die hierdoor ontstaat, wordt ingericht als parkzone en bergingsgebied voor regenwater. Dit park is de ruimtelijke drager van het plan. Het is de centrale ontmoetingsruimte waaraan zowel de hoofdas van de infrastructuur is gelegen als de bebouwing. Tevens vormt het als het ware de entree tot de sport- en recreatiezone. Door de aanwezigheid van de groene scheg ontstaat er 'lucht' tussen de bouwblokken. Hierdoor kan er intensief worden gebouwd.

De bouwblokken hebben een afmeting van circa 90 bij 100 meter, een afmeting waarbinnen twee tot zes middelgrote bedrijven kunnen worden gerealiseerd. De blokken aan de oost- en westzijde hebben een afwijkende vorm en maat die worden bepaald door de stedenbouwkundige context.

De minimale hoogte is 12 meter voor de bouwblokken bij de entree van het bedrijvenpark en 10 meter voor de bouwblokken in het oostelijke deel. Binnen deze hoogte kunnen twee tot drie bedrijfslagen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen er bedrijfsfuncties of ondersteunende kantoorfuncties worden gesitueerd op de hoger gelegen verdiepingen. De maximale hoogte van de bebouwing bedraagt 18 meter.

De bouwblokken zijn opgebouwd uit maximaal vier delen:

- een (half)verdiepte kelder, te gebruiken ten behoeve van parkeren en/of opslagfuncties (optioneel)
- de basisbebouwing, opgebouwd uit twee tot drie bedrijfslagen (verplicht)
- een terugliggende "derde" laag (verplicht)
- een terugliggende "vierde" laag (optioneel)

In de opbouw van de bedrijfsbebouwing wordt geleiding nagestreefd, in de vorm van terugliggende bouwblokken, hoogteverschillen en uitsneden.

Om een intensief ruimtegebruik te stimuleren is een minimaal bebouwingspercentage opgenomen. Voor de

bebouwing bij de entree minimaal 60% en maximaal 100% van het bouwvlak. Deze percentages gelden voor alle bouwlagen binnen de basisbebouwing plus de kelder. Voor de bebouwing aan de oostzijde van het plangebied gelden bebouwingspercentages van minimaal 70% en maximaal 100% van het bouwvlak. Deze percentages gelden voor alle bouwlagen binnen de basisbebouwing plus de eventuele kelder. Voor de lagen boven op de basisbebouwing geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50% van het bouwvlak.

De twee zuidelijke plandelen zullen later worden uitgewerkt, aangezien de ontwikkeling van deze gebieden pas plaatsvindt als de omlegging van de Zuid-Willemsvaart is gerealiseerd. Het zuidelijk gelegen gebied tussen de Annenburgweg en het Laaghemaal zal moeten aansluiten op de bestaande kantorenlocatie en qua hoogte rekening moeten houden met de toekomstige hoogte van de brug over het aan te leggen kanaal. Vooral bij de aantakking op de Bruistensingel ter plaatse van de westelijke randweg zal een representatieve bebouwing de entree van Rosmalen moeten markeren. De bebouwingshoogte wordt dan ook voor dit gedeelte op minimaal 12 en maximaal 18 meter gelegd. Het bebouwingsoppervlak voor dit gebied zal niet meer dan 50% mogen bedragen. Als het parkeren onder de bebouwing kan worden opgelost mag dit bebouwingspercentage 20% meer zijn. Voor het meest zuidelijke plandeel van het terrein dat gelegen is aan het Laaghemaal gelden een minimale hoogte van 16 meter, een maximale hoogte van 24 meter en een bebouwingspercentage van 30%.

Het parkeren wordt volledig binnen het bouwvlak opgelost, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte. Dit geldt zowel voor particuliere auto's als voor bedrijfsauto's, bestelbussen, vrachtwagens en dergelijke. Parkeren in de openbare ruimte is dus niet toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn op verschillende manieren in te passen: in (half)verdiepte parkeerkelders, inpandige parkeervoorzieningen of op het dak. Daarnaast kan er in beperkte mate ook op het maaiveld geparkeerd worden. Op het binnenterrein van de bedrijfsbebouwing of langs de tussenstraten, onder een overkragende bebouwing. Dit mag echter niet ten koste gaan van de gewenste uitstraling. Het laden en lossen van goederen wordt, net zoals het parkeren, binnen het bouwvlak opgelost. Daarbij wordt gestreefd naar oplossingen die zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte zijn gesitueerd. Per bouwblok kan gekozen worden voor een expeditiehof, een expeditiestraat, (inpandige) loading docks of een combinatie van deze mogelijkheden. Inpandige loading docks hebben uit oogpunt van intensief ruimtegebruik en flexibiliteit de voorkeur boven binnenhoven en binnenstraten. Ook voor het bedrijf zelf biedt het voordelen. Bedrijven binnen een bouwblok kunnen op deze manier volledig onafhankelijk van elkaar functioneren. Toegangen naar een expeditiehof of -straat zijn bij voorkeur gelegen aan de tussenstraten. Indien de toegang is gelegen aan de hoofdas of aan de buitenranden van het bedrijvenpark dient deze te worden afgesloten met een deur of hekwerk.

Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten

5.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

Voor De Groote Wielen is onverkort het algemene milieubeleid van toepassing. Daarnaast gelden randvoorwaarden en uitgangspunten, die specifiek voor De Groote Wielen zijn opgesteld. De uitgangspunten zijn opgenomen in een raamovereenkomst die de gemeente heeft gesloten met de marktpartijen die De Groote Wielen gaan ontwikkelen.

Het doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige situatie van De Watertuinen, Broekland, Vlietdijk (gedeeltelijk, namelijk De Driehoek en het 1e Klooster), De Hoven, De Groote Viet (gedeeltelijk) en de Sport- en Recreatiezone. Daarnaast zijn verschillende uitwerkingsgebieden benoemd zoals het Centrum, de Lanen, Vlietdijk (gedeeltelijk) en De Groote Vliet (gedeeltelijk).

5.2 Bodem

Geologisch behoren deze percelen tot de jongere holocene rivierafzettingen met uitzondering van enkele pleistocene zanddonken.

Uit verschillende bodemonderzoeken die ter plaatse zijn uitgevoerd blijkt dat in de grond lichte overschrijdingen aan zware metalen, PAK en minerale olie zijn gemeten. In het grondwater zijn ook lichte overschrijdingen aan zware metalen en minerale olie gemeten. Op deze grondlagen is over het gehele gebied een laag schone grond uit de Groote Wielenplas van De Groote Wielen gespoten. Rekening houdend met beide grondlagen kan geconcludeerd worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie voldoende is en geen belemmering vormt voor nieuwbouw.

5.3 Hinder

Voor de bestaande situaties is rekening gehouden met potentiële hindercontouren van bestaande bedrijven of zijn maatregelen aan de bron genomen.

In het kader van het verantwoord inpassen van gevoelige functies zijn alle (potentiële) hindercontouren onderzocht voor de toekomstige buurten de Lanen en het Centrum. Daarnaast is een geuronderzoek uitgevoerd: Geuronderzoek Wet Milieubeheer voor een varkenshouderij gelegen aan de Gewande 1a te 's-Hertogenbosch, rapportnummer: 3046a10110 d.d. 25 januari 2010 door G&O Consult. Uit het onderzoek blijkt dat de maatgevende woning voor de varkenshouderij ligt aan de Gewande 3. Op basis van de revisievergunning van juni 2010 is reeds sprake van een overbelaste situatie op deze bestaande woning. De berekende geurbelasting op de nieuw te realiseren woningen in de Lanen is niet hoger dan de geurbelasting op deze bestaande woning. De varkenshouder wordt dus door de te realiseren geurgevoelige objecten aan de Lanen niet in zijn belangen geschaad. De woningen aan de Lanen voldoen aan de streefnorm uit de gebiedsvisie geurbelasting vanuit agrarische bedrijven in de gemeente 's-Hertogenbosch (5 oue/m³). Volgens de milieukwaliteitscriteria van het RIVM is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Aan de vaste afstanden vanuit de te realiseren woningen in de Lanen tot aan het varkensbedrijf wordt voldaan. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de varkenshouder niet in zijn belangen wordt geschaad en dat een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

Het agrarische bedrijf aan de Hustenweg 11 is bestemd als 'Wonen' in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Kanaalpark'. Op deze locatie wordt nog slechts hobbymatig een beperkt aantal dieren gehouden. Van een milieucirkel is geen sprake meer.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid (Bevi). Ook worden op De Grote Vliet geen Bevi bedrijven toegestaan.

LPG-tankstation in Overlaet

Grenzend aan en buiten het plangebied bevindt zich een LPG-tankstation (Westeind 2). Dit LPG-tankstation valt vanwege de opslag en het afleveren van LPG onder de regelgeving van het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het terrein van het bedrijf. Het bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het groepsrisico (GR) waar bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden.

Het PR is een grenswaarde en wordt vertaald naar aan te houden afstanden van het LPG-station tot kwetsbare objecten (zoals woningen). Aan deze afstanden uit het Bevi wordt voldaan in de vigerende en geplande situatie. Het risico dat groepen mensen slachtoffer kunnen worden van een ongeval met LPG wordt vertaald in het Groepsrisico (GR). Het GR is gekoppeld aan een personendichtheid binnen het invloedsgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen (zoals LPG). Het GR is berekend en blijft met de meest uitgebreide ontwikkeling (worst case) binnen het invloedsgebied onder de oriënterende waarde. Voor zowel het PR als het GR worden aan de eisen van het Bevi voldaan.

Conform het Bevi is eveneens advies aan de Regionale brandweer gevraagd en ontvangen. Voor wat betreft de zelfredzaamheid van de bevolking wordt deze in onderhavig plangebied als normaal beschouwd. Voor wat betreft de mogelijkheden tot hulpverlening zijn aspecten als de opkomsttijd van de brandweer, de bluswatervoorziening rondom het tankstation en de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten relevant en voldoende op orde. Geadviseerd wordt een extra WAS-paal (Waarschuwing Alarmering Systeem) in de nabijheid van het tankstation te plaatsen. Het plan maakt plaatsing van een dergelijke voorziening mogelijk. Overige zaken in het ontvangen advies, zoals de tijden van bevoorrading, risicocommunicatie, BHV-organisatie zijn niet ruimtelijk relevant en zullen daarom in een ander kader worden gereguleerd en uitgevoerd, zoals in milieuvergunningen voor bedrijven en de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid.

De Grootte Wielen

Verder liggen er in het overige deel van het plangebied De Grootte Wielen of in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven, ondergrondse gasdrukleidingen of overige zaken die invloed hebben op het gebied van externe veiligheid. Binnen het plangebied zelf worden in de huidige en toekomstige situatie eveneens geen Bevi-bedrijven toegestaan.

5.5 Geluid

Algemeen

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, tenzij de weg gelegen is binnen een woonerf of tenzij voor die weg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Een geluidszone is het gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, bij vaststelling van bestemmingsplannen, planherzieningen, aanleg of reconstructies van wegen, moet worden nagegaan of de geluidssituatie bij woningen of andere geluidsgevoelige functies in overeenstemming is met de geluidsvoorschriften uit de Wgh. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg, al dan niet binnen de bebouwde kom.

Bij de ontwikkeling van De Grootte Wielen is rekening gehouden met de geluidszones van de hoofdinfrastructuur. Voorzien is dat door de ontwikkeling van De Grootte Vliet en De Hoven in De Grootte Wielen geluidsarm asfalt en snelheidsbeperkende maatregelen moeten worden getroffen op de Blauwe Sluisweg per 2015.

De Lanen

De woonbuurt de Lanen krijgt de bestemming 'Wonen - Uit te werken - 2'. De Lanen wordt ontsloten door de Blauwe Sluisweg aan de westzijde van het plangebied en de Hustenweg aan de noordzijde. Deze wegen worden 50 km/uur. Alle interne wegen in de Lanen worden ingericht als een 30 km/uur weg. Voor de 30 km/uur wegen hoeft geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden tenzij de wegen als drukke doorgaande wegen functioneren.

Door Sight is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Blauwe Sluisweg, de Hustenweg, de centrumlaan en de Koornwaardlaan. De twee laatstgenoemde wegen worden in het onderzoeksrapport genoemd als Bankade en Koornwaardstraat. Dit onderzoek wordt tevens gebruikt voor de hogere waarde procedure Wet geluidhinder.

Voor de toekomstige woningen gelegen aan de randen van de Lanen (aan de Hustenweg en de Blauwe Sluisweg) wordt een hogere waarde procedure gevoerd. Bij het uitwerken van het bestemmingsplan wordt vervolgens getoetst aan de verleende hoge waarden.

Aandachtspunten bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan voor de Lanen zijn dat er voor woningen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB een indelingsverplichting geldt en dat er sprake moet zijn van een geluidsluwe gevel (dit is een gevel met een geluidsbelasting < 48 dB).

Toekomstige 30 km/uur wegen: centrumlaan en Koornwaardlaan

Ook voor de centrumlaan en de Koornwaardlaan zijn de gevelbelastingen onderzocht. Uit de berekeningen blijkt dat de gevelbelastingen op de toekomstige woningen tussen 53 en 58 dB zullen bedragen (op 5 meter hoogte). De centrumlaan en de Koornwaardlaan worden ingericht als 30 km/uur wegen. Voor deze wegen hoeven geen hogere waarden aangevraagd te worden. De gevelwering dient wel te worden aangepast aan de hogere geluidsbelasting. Daarnaast kan ook hier een indelingsverplichting gelden.

5.6 Lucht

Bij lucht gaat het enerzijds om de productie van luchtverontreiniging als gevolg van nieuwe plannen -waarop de luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer van toepassing zijn- en om de zorg van het bouwen van kwetsbare functies in luchtbelaste zones uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan De Groote Wielen is in de jaren '90 ontwikkeld; de geplande uitvoering loopt tot circa 2020. In 2006 is als gevolg van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling van De Groote Wielen en een deel van het bedrijvenpark De Groote Vliet. In dit onderzoek is niet het gehele bedrijvenpark meegenomen. In 2008 is, ten behoeve van het uitwerkingsplan voor bedrijvenpark De Groote Vliet, opnieuw gekeken naar de luchtkwaliteit. Hierbij is de ontwikkeling van De Groote Wielen inclusief het gehele bedrijvenpark De Groote Vliet meegenomen. Dit onderzoek is gebaseerd op de huidige luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

Uit beide onderzoeken blijkt dat in de prognoses vanaf 2010 tot 2018 geen grenswaarden worden overschreden. Op twee punten vinden de grootste toenames plaats: de Blauwe Sluisweg en de Rodenborchweg.

Intussen zijn de landelijke achtergrondwaarden gunstig bijgesteld (onder andere uitsluiting van zeezout) en met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is een rijksbrede aanpak voor sanering van de luchtkwaliteit in gang gezet. 's-Hertogenbosch doet hier aan mee. Voor 's-Hertogenbosch worden voor nu, noch voor later overschrijdingen van wettelijke normen verwacht.

Voor de actualisering van het bestemmingsplan "De Groote Wielen" is het niet noodzakelijk om het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit bij te stellen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van de uitwerkingsgebieden.

5.7 Duurzaam bouwen en energie

Voor het openbare gebied is het Nationale Pakket GWW van toepassing. Daarbij worden ten minste alle vaste, en kostenneutrale variabele maatregelen toegepast alsmede de maatregelen waarvan de kosten binnen een redelijke termijn worden terugverdiend. Op termijn zal de gemeentelijke "Standaard materialen en constructies" hiervoor in de plaats komen.

Het Regionale Convenant Duurzaam Bouwen Woningbouw is integraal van toepassing op De Groote Wielen. De uitvoering van het convenant wordt gericht op de drie speerpunten energie, duurzaam waterbeheer en hout uit duurzaam beheerde bossen. Voor energie geldt als belangrijkste afspraak met de projectontwikkelaars en overige bouwers dat een emissie reductie van 25% CO₂ ten opzichte van de wettelijke norm wordt gerealiseerd. Zonoriëntatie via de verkaveling is daarnaast ook uitgangspunt en wel tot een percentage van ongeveer 70%. Mogelijk wordt dit percentage niet in zijn geheel gerealiseerd, wat gecompenseerd kan worden door inventieve oplossingen in het ontwerp van de woningen en/of aanvullende mogelijkheden voor zonnetoepassing in de dakoplossing.

5.8 Elektromagnetische velden

Ten noorden van de weg Het Hooghemaal bevindt zich een 150 kV-hoogspanningslijn. Er gelden geen wettelijke gezondheidsnormen voor elektromagnetische velden door hoogspanningslijnen. Wel is er een advies van VROM (2005) om uit voorzorg te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in een gebied rondom bovengrondse hoogspanningslijnen waar het magnetisch veld sterker is dan 0,4 µT (de magneetveldzone). In 2004 heeft de gemeente metingen laten doen naar de magneetveldzone en deze zone lag op 25 meter aan weerszijden van de lijn. Rekening houdend met toekomstige groei is de zone op 30 meter gesteld. In de uitwerkingsplannen van De Watertuinen, Broekland en De Hoven is hiermee rekening gehouden.

In een handreiking geeft het Ministerie van VROM aan hoe de magneetveldzone voor nieuwe situaties berekend moet worden. In deze methodiek gaat VROM uit van een zekere toekomstige capaciteit van de hoogspanningslijn. Deze zone geeft dus niet de huidige situatie weer. Vlietdijk wordt beschouwd als een nieuwe situatie en hierbij zal uitgegaan worden van de te berekenen magneetveldzones, op basis van de dan geldende actuele rekeninzichten.

De nieuwe ontwikkelingen de Lanen en Centrum liggen zo ver van de hoogspanningslijn dat de magneetveldzone geen belemmering zal vormen voor deze nieuwe ontwikkelingen. Voor de nog te realiseren Kloosters in de Vlietdijk is rekening gehouden met de voornoemde zone.

5.9 Flora en fauna

Toetsingskader

De Flora- en faunawet maakt onderscheid in drie categorieën van beschermde soorten, te weten:

1	Algemene soorten	Zeer algemene soorten (genoemd in Tabel 1 van de AmvB) en voor de meeste situaties vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.
2	Overige soorten	Soorten die genoemd zijn in Tabel 2 van de AmvB. Voor de meeste situaties vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag indien men werkt volgens een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode.
3	Soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrictlijn en in bijlage 1 van de AmvB	Deze soorten genieten de zwaarste bescherming. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt ten aanzien van deze soorten dat er altijd een ontheffing moet worden aangevraagd waarvoor een uitgebreide toets geldt.

Vogelsoorten zijn niet in de verschillende tabellen opgenomen. Alle vogelsoorten genieten in Nederland een gelijke bescherming. Algemeen geldt dat voor vogels niet snel een ontheffing nodig is indien de werkzaamheden worden verricht buiten het broedseizoen. Uitzondering hierop vormen vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, deze genieten jaarrond bescherming. In de praktijk worden hieronder nesten van spechten, uilen, roofvogels en in kolonies broedende vogels (o.a. Roeken en Blauwe reigers) verstaan. Samengevat kan worden geconcludeerd dat voor de meeste situaties thans een vrijstelling geldt. Voor bepaalde typen werkzaamheden geldt een vrijstelling als men handelt volgens een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode. In specifieke gevallen moet een ontheffing worden aangevraagd die aan een uitgebreide toetsing wordt onderworpen.

Veldonderzoek

In opdracht van de gemeente heeft het ingenieurs- en adviesbureau Grontmij in 2007 een scan flora en fauna uitgevoerd voor De Groote Wielen. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van De Groote Wielen is het van belang inzicht te krijgen in de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna.

Tijdens het locatiebezoek op 14 november 2007 is het plangebied beoordeeld op de geschiktheid voor beschermde soorten planten en dieren. Dit is gebeurd op basis van de aanwezige biotopen en de habitateisen en regionale verspreiding van de verschillende beschermde soorten planten en dieren. Gezien het spoedeisende karakter is besloten om geen inventarisatiegegevens uit het gebied op te vragen. Wel is gebruik gemaakt van bestaande literatuur. In het navolgende is de quick scan kort weergegeven.

Voor de terreinen, die nog in ontwikkeling moeten worden genomen (de Noordoost Hoek) wordt aanbevolen om een reguliere scan van het natuur- en soortenbeleid uit te voeren. Op basis van beschikbare inventarisatiegegevens, gecombineerd met een veldbezoek, wordt bepaald welke beschermde soorten in het gebied voorkomen, of te verwachten zijn. Deze inschatting wordt gemaakt op basis van een deskundigenoordeel, aan de hand van de aanwezige biotopen en de habitateisen en regionale verspreiding van de verschillende beschermde soorten planten en dieren. Door deze scan op reguliere basis uit te voeren kunnen tijdig eventueel noodzakelijke maatregelen worden genomen, waarmee vertragingen in de planning kunnen worden voorkomen.

Om te voorkomen dat het plangebied tijdens de realisatiefase door beschermde soorten gekoloniseerd wordt, wordt geadviseerd om terreinen waar niet gewerkt wordt kaal en open te houden. Door deze terreinen frequent te maaien of oppervlakkig te bewerken wordt de vestiging van beschermde plantensoorten voorkomen. Daarnaast blijven deze terreinen ongeschikt als broedgebied voor vogels en leefgebied voor zoogdieren en amfibieën. De Rugstreeppad vormt hierop een uitzondering. Indien uit de inventarisaties blijkt dat deze soort momenteel niet in het gebied aanwezig is, wordt aanbevolen om in de loop van de zomer enkele nachtelijk inventarisaties uit te voeren. Rugstreeppadden zijn zeer mobiel en kunnen nieuw leefgebied snel koloniseren. Wanneer de soort in het gebied opduikt kunnen op dat moment maatregelen

worden getroffen om te voorkomen dat de verdere planontwikkeling gefrustreerd wordt.

Grote delen van het plangebied zijn in de huidige situatie in potentie geschikt als leefgebied voor de Rugstreeppad. Ten tijde van de uitvoering van het veldonderzoek kon de aanwezigheid van deze dieren niet worden vastgesteld omdat zij zich in hun winterslaap bevonden. Op locaties die in potentie geschikt zijn als leefgebied en waar grondwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd, wordt aanbevolen om de vrijkomende grond in depot te zetten. Door de grond oppervlakkig in een laag van maximaal 0,5 meter uit te spreiden en tot het voorjaar te laten liggen kunnen eventueel overwinterende dieren zich in het voorjaar weer uitgraven. De kans op slachtoffer is in dat geval minimaal. Indien uiteindelijk tijdens de inventarisaties in het voorjaar blijkt dat de soort niet in het gebied aanwezig is, hoeven deze maatregelen niet meer te worden getroffen.

Zand en teelaarde die in depot worden gezet dienen altijd flauwe taluds te hebben. Hierdoor wordt voorkomen dat deze door Oeverzwaluwen of IJsvogels als nestlocatie worden gebruikt. Beide soorten komen in het gebied voor en graven nestlocaties in steile oeverwanden. Indien nesten worden aangetroffen mogen in de directe omgeving gedurende het broedseizoen geen werkzaamheden worden uitgevoerd die de broedende dieren verstoren, wat grote vertragingen tot gevolg kan hebben.

Om de aanwezigheid van bijzondere beschermde soorten in beeld te brengen zijn in de loop van 2008 -ter aanvulling op de scan flora en fauna uit 2007- gerichte veldinventarisaties van enkele soorten broedvogels, van vleermuizen, amfibieën en vissen uitgevoerd door Grontmij. Daarnaast zijn in de scan aanbevelingen gedaan voor preventieve maatregelen om te voorkomen dat beschermde soorten voor vertraging in de verdere planning van werkzaamheden zorgen. In de loop van 2008 zijn deze preventieve maatregelen periodiek gecontroleerd en zijn inventarisaties uitgevoerd om te achterhalen of zich "nieuwe" beschermde soorten in het gebied vestigen. Hieronder zijn de resultaten van deze inspecties en inventarisaties weergegeven.

Tijdens de inspecties zijn nergens werkzaamheden geconstateerd, die ontheffingsplichtig waren volgens de Flora- en faunawet. Het uilenbosje vormt het broedgebied van een Buizerd. Omdat bewoonde nesten van de Buizerd jaarrond bescherming genieten onder de Flora- en faunawet, is de kap van het bosje ontheffingsplichtig. Aangezien de kap pas in 2010 is voorzien, wordt aanbevolen om het bosje opnieuw te inventariseren om te bezien of het nest wederom bewoond wordt. Broedgevallen van spechten en uilen zijn niet in het uilenbosje geconstateerd. Het bosje lijkt in de huidige situatie als broedgebied voor deze soorten ook weinig geschikt. Rugstreeppadden zijn nergens in De Groote Wielen aangetroffen, ondanks dat er plaatselijk zeer geschikte biotopen voor deze aanwezig zijn. Andere bijzondere beschermde soorten amfibieën (tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet) zijn eveneens niet waargenomen. Er lijken ook geen geschikte biotopen voor meer kritische amfibiesoorten aanwezig zodat de vestiging op korte termijn ook niet te verwachten is. Er zijn verder ook geen andere bijzondere beschermde soorten planten en dieren in De Groote Wielen aangetroffen.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn voor de waterhuishouding. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid van het Waterschap Aa en Maas en de waterhuishouding in het plangebied De Groote Wielen.

6.2 Waterschapsbeleid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap Aa en Maas een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn van belang als vetrekpunt tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer zoveel mogelijk invulling te geven aan de volgende uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

6.3 Waterhuishouding

Algemeen

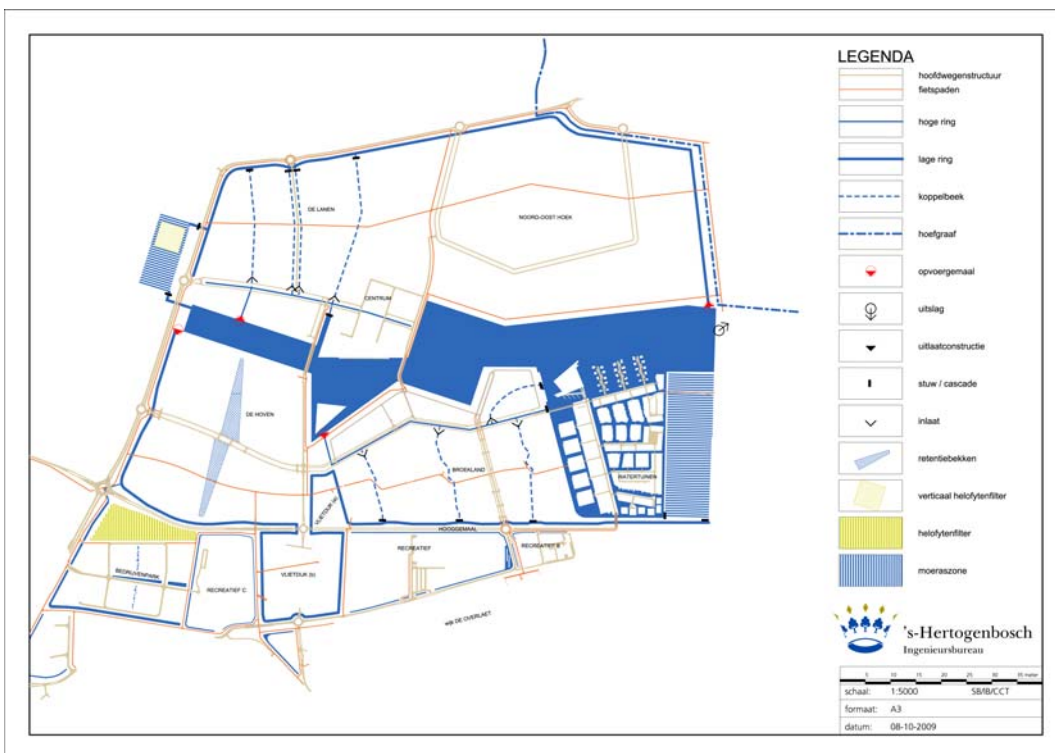
Het plangebied van De Groote Wielen valt onder het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. In het stedenbouwkundig ontwerp van De Groote Wielen is reeds zoveel mogelijk rekening gehouden met de acht beleidsuitgangspunten van het waterschap. Het stedenbouwkundig ontwerp is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. Hieronder is beschreven hoe met de verschillende wateraspecten wordt omgegaan. Dit is een korte samenvatting van het Waterhuishoudingsplan Als bijlage bij de toelichting is het Basiswaterlopenplan De Groote Wielen gevoegd.

In De Groote Wielen worden vuil water en regenwater gescheiden van elkaar. Voor het vuilwater wordt een apart systeem aangelegd. Dit water wordt verzameld en gaat via pompinstallaties naar het rioolgemaal in Broekland. Dit gemaal pompt het water naar de rioolwaterzuivering in Ooijen.

De Grote Wielen heeft een gesloten watersysteem voor al het andere water niet zijnde huishoudelijk of industriële afvalwater. Dit betekent dat al het regenwater en kwelwater in normale omstandigheden in het gebied opgenomen wordt, daar opgeslagen en verdampt of verdwijnt via de ondergrond. Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling en bijbehorende verhardingstoename is ruimte voor water nodig wanneer heftige neerslag zorgt voor snelle afstroming en peilstijgingen. Deze zogenaamde wateropgave is in de planvorming meegenomen, en verwerkt in verschillende delen in het plangebied. Deze delen zijn hieronder beschreven. In totaal is gerekend op een verhardingstoename van 156 ha; dit levert een bergingsopgave van ruim 62 duizend kubieke meter. In het plan wordt ca. 48 ha open water gerealiseerd, inclusief de Centrale Plas van 24 en 9 ha. Hiermee kan, bij een toegestane peilstijging van 30 cm, ruim voldoende water worden geborgen; ca. 144 duizend kubieke meter. Hieruit blijkt dat ook buien met een grotere herhalingstijd dan $T = 10$ in het systeem zelf geborgen kunnen worden.

Getracht wordt om de waterkwaliteit zo goed mogelijk op peil te houden. De term zwemwater wordt gehanteerd om een kwaliteit aan te duiden. Maar die kwaliteit moet wel gehaald worden. Om dit te bereiken is de Watermachine ontworpen. Met de Watermachine wordt het water in beweging gehouden

De Grote Wielen is in twee delen te splitsen. Een zuidelijk deel en een noordelijk deel en daartussen ligt de Grote Wielenplas. Aan de noordoostzijde van De Grote Wielen loopt de Hoefgraaf.



De Watermachine

Zuidelijk deel

Hoge Ring:

Aan het begin van de Hoge Ring wordt het water uit de Grote Wielenplas gepompt. Van daaruit kan het via de koppelbekken circuleren naar de Lage Ring of de Grote Wielenplas. In iedere uitstroming loopt een constante waterstroom van 30l/sec. Ook in Broekland-Noord loopt een koppelbeek. Deze loopt langs en door de school.

Koppelbekken:

De koppelbekken voeren het regenwater, wat in Broekland valt, af naar de Lage Ring. Al het water wordt oppervlakkig afgevoerd.

De Watertuinen:

Het water in De Watertuinen wordt rechtstreeks afgevoerd naar de Grote Wielenplas. Deze afvoer gebeurt ook oppervlakkig.

Retentiebekkens:

De retentiebekkens liggen in De Hoven en verzamelen het water van deze buurt. De watertoevoer naar deze bekkens is ook oppervlakkig. Als het water in de bekkens is, wordt het enige tijd vastgehouden. Daarna gaat het via een drainageriool naar de Lage Ring.

Lage Ring:

De Lage Ring voert het water van de woongebieden, het helofytenfilter en De Overlaet naar de moeraszone. De Lage Ring heeft normaal een peil van 1,80 meter +N.A.P. en kan in natte tijden oplopen tot een peil van 2,10 meter +N.A.P. Er zijn tijden dat het niet regent. Daarom wordt in de Lage Ring vanuit de Grote Wielenplas ook constant water ingepompt. De Lage Ring heeft met zijn natuurlijke begroeiing een zuiverende werking op het water.

Moeraszone:

Ook in de moeraszone wordt het water gereinigd, wat via de Lage Ring wordt aangevoerd. De reiniging gebeurt door snelheidverlaging. Het peil van het moeras is 1,75 meter +N.A.P..

Helofytenfilter:

In het helofytenfilter komt water binnen, dat niet gebiedseigen is. Dit water komt uit het gemengde rioelstelsel van De Overlaet. Dit stelsel stort bij hevige regenval over. De eerste zuivering vindt dan plaats in een bergbezinkvoorziening. Daarna stroomt het in het helofytenfilter, waar het nog enige tijd verblijft. Als de kwaliteit goed is wordt het afgevoerd naar de Lage Ring en wordt het opgenomen in het systeem van De Grote Wielen.

Het Hooghemaal:

Het Hooghemaal is een druk bereden weg. Het regenwater wat hierop valt kan niet zonder enige voorziening op het oppervlaktewater geloosd worden. Daarom wordt de first-flush van dit water eerst verpompt naar een bodempassage. En verder wordt het water dan geloosd op de Lage Ring. Het overige water gaat rechtstreeks naar de Lage Ring.

De Overlaet:

In de Overlaet liggen enkele waterlopen. Om te zorgen dat dit water goede kwaliteit krijgt en blijft, is het systeem gekoppeld aan het watersysteem van De Grote Wielen. Het water wordt via een gemaal in De Watertuinen naar de Overlaet gepompt en bij of door het helofytenfilter wordt het geloosd op de Lage Ring.

Noordelijk deel

de Lanen:

In de Lanen zijn singels in de vorm van waterlopen. Hiermee wordt het water van het Centrum en de Lanen afgevoerd. In de Lanen gebeurt dit door middel van oppervlakkige afvoer.

Centrum:

In het Centrum wordt het regenwater afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioelstelsel. De first-flush wordt afgevoerd naar het gemaal in de Lanen en vervolgens naar de zuivering. Het overige water stort over op de Lage Ring.

Lage Ring:

De Lage Ring voert het water van de woongebieden naar de moeraszone. De Lage Ring heeft normaal een peil van 1,80 meter +N.A.P. en kan in natte tijden oplopen tot een peil van 2,10 meter +N.A.P.. Er zijn tijden dat het niet regent. Daarom wordt in de Lage Ring vanuit de plas ook constant water ingepompt.

Moeraszone:

In de moeraszone, die buiten het bestemmingsplangebied en ten westen van de Lanen wordt gerealiseerd, wordt het water gereinigd dat via de Lage Ring wordt aangevoerd. Het peil van het moeras is 1,75 meter +N.A.P.. Een onderdeel van het moeras wordt een verticaal helofytenfilter.

Groote Wielenplas:

De Groote Wielenplas is het centrum van de Watermachine. Vanuit deze plas wordt de Watermachine geregeld. Het peil van de plas is maximaal 1,70 meter +N.A.P. en minmaal 1,40 meter +N.A.P.. Als het water, incidenteel, hoger stijgt dan 1,70 meter +N.A.P. dan wordt water uitgeslagen op de Hoefgraaf.

Hoefgraaf:

De Hoefgraaf is de waterloop, die aan de noordoostzijde van het bestemmingsplangebied ligt. Deze waterloop staat nergens direct in verbinding met het water in De Groote Wielen. Alleen zijn er verbindingen via kleppen of een gemaal. De Hoefgraaf is geen onderdeel van de Watermachine maar wordt wel gebruikt als overloop, indien het waterniveau van de Groote Wielenplas te hoog wordt.

6.4 Waterhuishoudkundige voorzieningen

In het plangebied komen waterhuishoudkundige voorzieningen voor. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen) dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwten, gemalen, inlaten etc..

Om waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken, is in de bestemmingsomschrijving van een aantal bestemmingen het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen. Echter, aangezien per bestemming de waterhuishoudkundige voorzieningen (kunnen) verschillen, is ervoor gekozen om het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' niet op te nemen in de begrippenlijst (artikel 1 van de regels).

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels en de verbeelding. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

7.1 Planmethode

Het bestemmingsplan 'De Groote Wielen' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten (RO standaarden 2008) alsmede het Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeene 's-Hertogenbosch, het vigerende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' uit 1999 en de beide herzieningen. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van de bestemmingen en bestemmingsregels.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, variërend van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. De planopzet voor dit plan is tweërlei. Voor de reeds gerealiseerde bebouwing in het plangebied is dit bestemmingsplan gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is het primaire doel van de planopzet. Dit komt tot uitdrukking in de gedetailleerde eindbestemmingen. Voor de gebieden, die nog ontwikkeld zullen worden, is een uitwerkingsverplichting opgenomen. Deze gebieden worden op een later tijdstip ontwikkeld op basis van op te stellen uitwerkingssplannen en een wijzigingsbevoegdheid aan de noordrand van de Lanen.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de uit te werken bestemmingen, de dubbelbestemmingen en de aanduidingen met kleuren, cijfer- en lettercombinaties en vlakken aangegeven. De kleuren, cijfer- en lettercombinaties en vlakken dienen in samenhang met de bestemmingsplanregels te worden gelezen.

Een onderdeel van de in het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde eisen betreft de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling van een bestemmingsplan. Door de uniformering en standaardisering zijn de vormgeving en inrichting van een digitale verbeelding verschillend van een "traditionele" analoge plankaart. Met de vormgeving en inrichting van een digitale verbeelding wordt beoogd een bestemmingsplan als een interactief plan raadpleegbaar te maken (op internet). Deze wijze van beschikbaarstelling is per 1 januari 2010 wettelijk verplicht. Van belang is ook dat met ingang van die datum het op internet beschikbaar gestelde interactieve (ontwerp) bestemmingsplan juridisch bindend is en leidend is ten opzichte van de papieren versie van dat interactieve bestemmingsplan.

7.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels zijn gebaseerd op de RO standaarden 2008 en het bijzonder de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De bestemmingsplanregels zijn verdeeld over vier hoofdstukken, te weten:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

7.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De artikelen in hoofdstuk 1 van de bestemmingsplanregels hebben betrekking op de toepassing van de bestemmingsplanregels. In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen.

7.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat een toelichting op de in het plangebied voorkomende bestemmingen. In het plangebied komen twaalf bestemmingen, vijf uit te werken bestemmingen en één dubbelbestemming voor.

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 1

De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 1' is gelegd op het noordoostelijk deel van het plangebied en op het gebied aan de noordwestzijde van het plangebied (noordwestelijke deel van de Lanen), die liggen binnen de milieucontouren van een aangrenzend agrarisch bedrijf. Deze deelgebieden dienen gereserveerd te blijven voor de verdere uitbreiding van de woonwijk De Groote Wielen.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven en/of uitbreiding van het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf in het noordoostelijk deel van het plangebied is niet mogelijk. Middels aanduidingen op verbeelding en bestemmingsregels is het bestaande agrarische bedrijf geregeld.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 2

Deze bestemming heeft betrekking op het bestaande agrarisch technisch hulpbedrijf, dat aan de noordzijde van het plangebied is gevestigd. Uitbreiding van dit bedrijf is niet mogelijk. Middels aanduidingen op verbeelding en bestemmingsregels is het bestaande agrarisch technisch hulpbedrijf geregeld.

Artikel 5 Bedrijf

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is het bedrijvenpark De Groote Vliet gesitueerd. De bestemming 'Bedrijf' is gelegd op de bedrijfskavels op het bedrijvenpark. Het bedrijvenpark valt uiteen in twee deelgebieden. Elke deelgebied heeft in het plan een eigen karakter, wat vooral tot uiting komt in de minimale hoogte van de basisbebouwing, het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage op de bedrijfskavels en de toegelaten functies. De aard van de mogelijk te vestigen bedrijven verschilt per deelgebied. Voor de basisbebouwing op de twee bedrijfskavels aan de Blauwe Sluisweg gelden een hogere minimale hoogte en een hoger bebouwingspercentage dan voor de basisbebouwing op de overige bedrijfskavels. Het onderscheid in de beide typen bedrijfskavels komt tot uitdrukking door middel van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 2'.

Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Per bouwvlak is aangegeven wat het minimale en maximale bebouwingspercentage van iedere bedrijfskavel is. Op de verbeelding zijn ook de maximale goot- en bouwhoogten van de gebouwen en het maximale bebouwingspercentage weergegeven. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Binnen deze bestemming wordt kinderopvang mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Bij toepassing van de afwijkingsmogelijkheid dient aan een aantal milieuraandoorwaarden te worden voldaan.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is gegeven aan een perceel aan de zuidoostzijde van de buurt Broekland. Op het perceel is een pompemaal van het waterschap aanwezig.

Artikel 7 Groen

De groenelementen van enig formaat zoals het wijkpark, het als ecologisch gebied -zonder sportvoorzieningen in te richten deel van de groenzone tussen De Grootte Wielen en het bestaande Rosmalen- en het helofytenfilter alsmede de moeraszone aan de west- en oostzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Groen'. Ook de oeverzones van de Grootte Wielenplas zijn in deze bestemming geregeld.

Kleinere groenstroken en groenelementen zijn niet specifiek bestemd als 'Groen'. Deze zijn echter wel mogelijk binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Sport', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' en de uit te werken bestemmingen. Binnen de bestemming 'Groen' is de aanleg van waterpartijen mogelijk.

Een aantal grote(re) groenelementen zijn voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - waterzuivering' en 'waterberging'. Ook in de woongebieden zijn groenvoorzieningen opgenomen, bedoeld als speel- en verblijfsvoorzieningen.

Artikel 8 Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn primair bedoeld ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. Binnen deze bestemming zijn tal van maatschappelijke voorzieningen mogelijk, variërend van onderwijs tot zorg. De bestemming 'Maatschappelijk' komt op verschillende plekken en verspreid over het plangebied voor: Het betreft gerealiseerde en nog te realiseren terreinen en gebouwen voor onderwijs, kinderopvang, bewegingsonderwijs/sport, medische en sociaal-culturele voorzieningen in de buurten Broekland en De Hoven alsmede in de Sport- en Recreatiezone. Verder betreft het een nog te realiseren voorziening aan de noordoostzijde van de buurt De Watertuinen. De invulling ervan is vooralsnog niet bekend.

Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Op de verbeelding zijn ook de maximale goot- en bouwhoogten van de gebouwen weergegeven. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Twee bestemmingsvlakken zijn tevens voorzien van een aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid'. Indien de maatschappelijke voorziening ter plaatse wordt beëindigd mag de bestemming 'Maatschappelijk' onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming 'Sport'.

Artikel 9 Sport

Deze bestemming is gegeven aan de terreinen en gebouwde accommodaties van een aantal verenigingen en een manege in de Sport- en Recreatiezone. De bestemming 'Sport' maakt ook de realisatie van een accommodatie voor duivensportvereniging Zwaluw en de uitbreiding van de accommodatie van voetbalvereniging OJC mogelijk.

Gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden opgericht. Op de verbeelding zijn ook de maximale goot- en bouwhoogten van de gebouwen weergegeven. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 10 Verkeer

Deze gronden zijn primair bestemd voor voorzieningen van verkeer en verblijf. Wegen (inclusief busbanen), fiets- en voetpaden en bouwwerken ten behoeve van de verkeersfunctie mogen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

In het plangebied zijn enkele lokaties van de aanduiding 'parkeerterrein' voorzien. Deze parkeerterreinen zijn gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van nabijgelegen woningen en zijn dan ook niet openbaar. Op enkele parkeerterreinen zijn garageboxen gebouwd. Deze garageboxen zijn voorzien van de aanduiding 'garage'.

Voor het mogelijk maken van de grotere verkeerskundige en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals de bruggen over de Grootte Wielenplas is de aanduiding 'water' opgenomen.

Artikel 11 Water

De bestemming 'Water' heeft betrekking op de Grootte Wielenplas en de watergangen en -partijen van de Lage Ring, die tezamen de zogenaamde 'Watermachine' vormen.

Woonpercelen met de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', die direct grenzen aan de bestemming 'Water' hebben beperkte mogelijkheden om te bouwen op het water. Het betreft het bouwen van toegangssteigers naar de woningen, balkons, omlopen en (trappen naar) vlonders. Op de verbeelding zijn bij iedere woonbestemming één of meerdere aanduidingen ten behoeve van deze bouw mogelijkheden binnen de bestemming 'Water' ingetekend. De aanduidingen zijn 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 1', 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 2' en 'steiger'. In samenhang met de bestemmingsregels van de bestemming 'Water' wordt voor ieder van de drie woonbestemmingen duidelijk wat er gebouwd mag worden binnen deze bestemming.

In de Grootte Wielenplas nabij het Deltapark zullen twee aanlegsteigers voor watersporters worden gerealiseerd. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vlonder 3' ingetekend.

Artikel 12 Wonen

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de woonpercelen in de buurten Broekland, De Hoven en het gerealiseerde gedeelte van de Vlietdijk.

Per bestemmingsvlak is door middel van een aanduiding aangegeven welk type woning (aaneengebouwd, geschakeld, gestapeld, twee-aaneen of vrijstaand) is toegestaan. Hoofdgebouwen (woningen) dienen binnen de bouwvlakken te worden opgericht. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven. Voor het vastleggen van de maximale goot- en bouwhoogte van woningen is gekozen voor de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'. Woningen dienen te zijn voorzien van een kap tenzij op de verbeelding de aanduiding 'plat dak' is aangegeven.

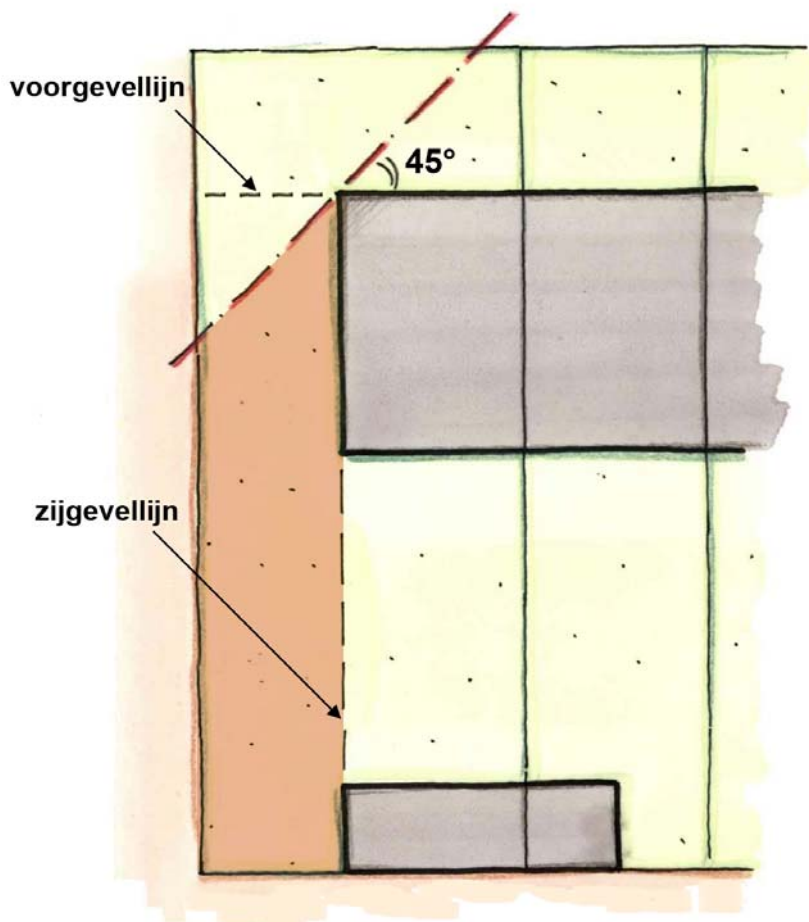
Binnen de bestemming 'Wonen' is de gemeentelijke erfbebouwingsregeling gelegd. De erfbebouwingsregeling regelt alle bouw mogelijkheden op een woonperceel met uitzondering van het bouwvlak. Om misverstanden te voorkomen met het oprichten van bouwwerken welke 'omgevingsvergunningvrij voor de activiteit bouwen' zijn, is in de erfbebouwingsregeling aansluiting gezocht bij de inhoud en terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De belangrijkste kenmerken van de erfbebouwingsregeling zijn:

- Bebouwing op het achtererfgebied en buiten het bouwvlak: dit betekent dat de regeling van toepassing is op het gebied op 1 meter achter de voorgevel van de woning, met uitzondering van hoekpercelen.
- De hoogte bedraagt maximaal 3,20 meter, tenzij wordt gebouwd met hellende dakvlakken: de goothoogte bedraagt dan maximaal 3,20 meter en de nokhoogte bedraagt dan maximaal 4,50 meter.
- Er mag maximaal 75 m² aan erfbebouwing worden opgericht, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd.

De bovengenoemde punten vormen de belangrijkste onderdelen van de erfbebouwingsregeling. Er zijn echter diverse beperkingen en afwijkingsmogelijkheden in de regels opgenomen, waardoor de genoemde onderdelen kunnen worden beperkt of uitgebreid.

Voor de bebouwing van hoekpercelen naast het hoofdgebouw is een aparte afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen (in de woonbestemming). Dit is gedaan omdat bebouwing op hoekpercelen vaak een speciaal stedenbouwkundig karakter heeft (aanzicht vanaf zowel de voorkant als de zijkant en hoekpercelen vormen de afronding van een rij woningen) en vanuit verkeerskundig oogpunt (inkijk in de zijstraat om aanrijdingen te voorkomen).

Onder een hoekperceel wordt verstaan een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen en/of het openbaar gebied. In de onderstaande tekening wordt met de oranje/bruine kleur het te bebouwen hoekperceel naast het hoofdgebouw aangegeven zoals wordt bedoeld met de afwijkingbevoegdheid.



Voorwaarden voor erfbebouwing op hoekpercelen:

- de oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 25 m² bedragen;
- de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
- de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
- de breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

Naast de bovenstaande voorwaarden kunnen er nadere eisen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.

Op een hoekperceel is, net als voor woningen die niet op een hoekperceel zijn gelegen, een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om onder voorwaarden voor de voorgevellijn te kunnen bouwen (bijvoorbeeld een erker).

Voorwaarden afwijkingsmogelijkheid:

- de oppervlakte van de bebouwing mag maximaal 25 m² bedragen;
- de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.

De maximale oppervlakte van de bebouwing van 25 m² geldt voor het gehele voorerfgebied. Dit betekent dat de oppervlakte van alle bebouwing naast het hoofdgebouw (naast de zijgevellijn) en alle bebouwing voor de

voorgevellijn tezamen niet meer dan 25 m² mag bedragen.

Bij een aantal woningen in het plangebied zijn collectieve parkeergarages gebouwd, waar bewoners gebruik van kunnen maken. Deze parkeergarages zijn aangeduid met de aanduiding "parkeergarage". Voorts is in de bouw- en gebruiksregels bepaald dat parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en gehandhaafd.

In de gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden een bedrijf/beroep aan huis is toegestaan. Hieronder wordt mede verstaan bed & breakfast voorzieningen.

Artikel 13 Wonen - 1

Aan de buurt De Watertuinen is -met uitzondering van de drijvende waterwoningen- de bestemming 'Wonen - 1' gegeven. Het stedenbouwkundige plan (de woningen zijn aan het water gelegen en de woningen zijn op het voorste of achterste deel van het perceel opgericht) en het ontwerp van een aantal woningen verschillen nogal van het stedenbouwkundig plan van en het ontwerp van de woningen in Broekland en De Hoven. Gelet op deze redenen doet een aparte bestemming 'Wonen - 1' meer recht aan De Watertuinen.

Bij een aantal woningen in het plangebied zijn collectieve parkeergarages gebouwd, waar bewoners gebruik van kunnen maken. Deze parkeergarages zijn aangeduid met de aanduiding 'parkeergarage'. Het dak van een parkeergarage vormt tevens de achtertuin / het binnenterrein van de aangrenzende woningen. Voor deze woningen geldt een afwijkende erfbouwingsregeling.

Daar waar De Watertuinen overeenkomsten qua bebouwing en gebruik kent met Broekland en De Hoven zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' overgenomen.

Artikel 14 Wonen - 2

Binnen De Watertuinen vormen de waterwoningen een apart project. De waterwoningen betreffen zogenaamde 'drijvende' woningen in de Grootte Wielenplas.

Aangezien de waterwoningen worden gebouwd in/op het water, is het peil van de waterwoningen anders gedefinieerd dan het peil van de woningen in de andere buurten en het overige deel van De Watertuinen. In samenhang hiermee wordt voor de waterwoningen uitgegaan van een maximale goot- en bouwhoogte die uitgedrukt wordt in meters ten opzichte van de niveaulijn van het water.

Hoofdgebouwen (woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Met een aanduiding is aangegeven wat het maximaal bebouwd oppervlak is. Dit verschilt per bouwkvakel.

Een derde belangrijk verschil met de 'niet drijvende' woningen is dat bij de waterwoningen het niet mogelijk is erfbouwingsrichting op te richten.

Artikel 15 Bedrijf - Uit te werken

Deze bestemming betreft de bedrijfskavel aan de Blauwe Sluisweg en is gelegen tussen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Kantoor - Uit te werken'. Voor de uitwerkingsregels zijn de bestemmingsregels van 'Bedrijf' met betrekking tot de twee bedrijfskavels aan de Blauwe Sluisweg gevolgd.

Artikel 16 Centrum - Uit te werken

Deze bestemming is om twee redenen gekozen voor het Centrumgebied van De Grootte Wielen. Binnen het Centrum komen op diverse locaties verschillende functies (wonen, detailhandel, overige commerciële functies -zoals kantoren al dan niet in combinatie met een baliefunctie, horeca en verzorging -bijvoorbeeld een kapper- en maatschappelijke voorzieningen -zoals onderwijs, sport en zorg) voor. Tevens is er sprake van functiemenging binnen gebouwen, bijvoorbeeld detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping.

De bebouwing is 2 tot 4 bouwlagen hoog. Er zijn meerdere stedenbouwkundige accenten tot 12 bouwlagen mogelijk. Voor grondgebonden woningen is de erfbouwingsrichting en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uit artikel 12 (Wonen) van toepassing.

Artikel 17 Kantoor - Uit te werken

De bestemming 'Kantoor - Uit te werken' heeft betrekking op de meest zuidwestelijke bedrijfskavel op het bedrijvenpark De Grootte Vliet. Voor deze bedrijfskavel gelden een minimaal bebouwingspercentage van

30%, een maximaal bebouwingspercentage van 100% , een minimale bouwhoogte van 16 meter en een maximale bouwhoogte van 24 meter.

Artikel 18 Wonen - Uit te werken - 1

De nog te realiseren wooncomplexen van de Vlietdijk zijn bestemd als 'Wonen - Uit te werken - 1'. De woningdichtheid is 40 tot 45 woningen per hectare bruto. In het zuidelijk en middelste deel van de Vlietdijk is de bebouwing 3 tot 5 bouwlagen hoog, accentuering tot 8 bouwlagen is toegestaan. In het noordelijk deel van de Vlietdijk is op een eiland in de Groote Wielenplas twee hoge woongebouwen -bestaande uit maximaal 20 bouwlagen op een parkeergarage- geprojecteerd. Er wordt gestreefd naar gebouwde collectieve parkeervoorzieningen.

Artikel 19 Wonen - Uit te werken - 2

De bestemming 'Wonen - Uit te werken - 2' is gegeven aan de buurt de Lanen. De woningdichtheid is 25 tot 30 woningen per hectare bruto. De bebouwing heeft maximaal 3 bouwlagen met een mogelijkheid van 4 bouwlagen aan de centrumlaan en op markante plekken.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Aan de zuidzijde van het woongebied is de bestaande bovengrondse hoogspanningsleiding bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Daar waar deze dubbelbestemming samenvalt met andere bestemming prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming boven de bepalingen van de andere bestemmingen.

7.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels opgenomen. Deze algemene regels gelden voor het gehele bestemmingsplan.

7.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit vierde en laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

In het meerjarig proces van planontwikkeling en realisering van De Groote Wielen worden planwijzigingen voortdurend gezien op de financiële consequenties.

De in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingen hebben financiële consequenties zowel wat betreft de investeringen als de opbrengsten. Het exploitatiesaldo zal echter naar verwachting van deze aanpassingen niet wezenlijk wijzigen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de invloed van de kredietcrisis op de fasering, kosten en opbrengsten binnen dit plan. De grondexploitatie is sluitend.

De gronden, waar bouwmogelijkheden ontstaan, zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee is kostenverhaal verzekerd. Zodoende blijft er sprake van een financieel-economisch haalbaar plan.

Hoofdstuk 9 Inspraak en vooroverleg

9.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is voor het voorontwerp bestemmingsplan 'De Grootte Wielen' een inspraakprocedure gevoerd. Het voorontwerp plan is daarvoor vanaf 25 januari 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd, met de mogelijkheid om binnen die periode op het plan (mondeling dan wel schriftelijk) te reageren. Aan het begin van de inspraakperiode is op 27 januari 2010 een inloopavond in het multifunctioneel centrum Windkracht 5 gehouden.

Tijdens deze tervisielegging zijn 312 zienswijzen ingediend. Hiervan hebben 304 betrekking op de afsluiting van het zuidelijk deel van de Vlietdijk. De overige zienswijzen hebben onder andere betrekking op het aanpassen van de verbeelding aan de hand van enkele te realiseren en gerealiseerde bouwplannen.

In de 'Nota beantwoording Zienswijzen/Inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan De Grootte Wielen en Verslag Inloopavond van 27 januari 2010' is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Deze nota is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving;
- ministerie van VROM, VROM-Inspectie;
- ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat;
- waterschap Aa en Maas;
- Tennet;
- Gasunie.

Er zijn schriftelijke reacties van alle zes instanties ontvangen met dien verstande dat de VROM-Inspectie mede namens Rijkswaterstaat schriftelijk heeft gereageerd. In de 'Nota beantwoording Overlegreacties op het voorontwerp bestemmingsplan De Grootte Wielen' is de beantwoording van de overlegreacties opgenomen. Deze nota is als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Bijlage 2 Geuronderzoek Wet milieubeheer

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Flora en fauna onderzoek

Bijlage 5 Flora en fauna vervolgonderzoek

Bijlage 6 Basiswaterlopenplan De Groote Wielen

Bijlage 7 Nota **beantwoording**
Zienswijzen/Inspraak **op**
voorontwerpbestemmingsplan De Groote
Wielen en Verslag Inloopavond van 27 januari
2010

Bijlage 8 Indicatieve verkeersberekeningen (april 2010)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Grootte Wielen van de gemeente 's-Hertogenbosch.

1.2 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning:

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

1.7 achtererfgebied:

een erf aan de achterkant en de niet naar een openbaar toegankelijk gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 agrarisch bedrijf:

een akkerbouw-, bloementeelt-, sierteelt-, fruitteelt- of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, mestrund- en mestkalverenhouderij danwel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee, met uitzondering van een paardenfokkerij, paardenhouderij, een pelsdierhouderij, volkstuinten en een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij.

1.9 agrarisch bedrijf, grondgebonden

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf.

1.10 agrarisch technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

1.11 ambachtelijke bedrijvigheid:

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

1.12 balkon

een open uitbouw aan een woning, welke geheel of gedeeltelijk uitsteekt uit het hoofdgebouw.

1.13 basisbebouwing:

de bebouwing van een bedrijf bestaande uit de eerste en tweede bouwlaag.

1.14 bebouwd oppervlak:

een op de verbeelding aangegeven oppervlak, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dan wel bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dan wel bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.17 bed & breakfast voorziening:

het bedrijfsmatig tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een woning, waarbij de logiesverstrekking ondergeschikt is aan het wonen.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.19 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0796.0002048-1401 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 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. Een bijgebouw kan zijn een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een aanbouw of een uitbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag:

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

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 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.

1.32 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 1 meter tot de voorgevel van de ondergelegen bouwlaag/bouwlagen.

1.34 detailhandel:

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

1.35 dienstverlening:

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

1.36 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.37 gebouw:

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

1.38 geschakelde woning:

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

1.39 gestapelde woning:

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

1.40 groothandel:

het bedrijfsmatig aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een ander(e) bedrijfsactiviteit(en).

1.41 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee grondgebonden woningen.

1.42 hoekperceel:

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

1.43 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.

1.44 kantoor:

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

1.45 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.46 kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint.

1.47 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.48 lessenaarsdak:

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

1.49 nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:

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

1.50 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.51 omloop:

een bouwwerk geen gebouw zijnde van hout, welke geheel of gedeeltelijk uitsteekt uit het hoofdgebouw en gesitueerd is boven het water.

1.52 ondergeschikte functie:

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

1.53 opgetilde kap:

een kap waarbij tussen het hoogste punt van de bovenste bouwlaag en de punten waar de kap op het gebouw rust, nog bebouwing in verticale zin aanwezig is; er is slechts sprake van een opgetilde kap als het aantal bouwlagen zoals aangeduid reeds aanwezig is.

1.54 overkragingen:

het over elkaar heen steken van constructiedelen/steenlagen, ter vorming van consoles en ter overdekking van smalle muuropeningen.

1.55 overstekken:

afstand waarmee het ene constructiedeel over het andere uitsteekt.

1.56 productiegebonden detailhandel:

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

1.57 prostitutie:

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

1.58 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.

1.59 representatief:

onderlinge afstemming van de in het plangebied gesitueerd c.q. geprojecteerde bebouwing, waarbij inrichtingsfacetten als vormgeving en karakteristiek van de bebouwing elkaar ondersteunen tot een representatief geheel. Dit zal worden nagestreefd door middel van welstandstoetsing en het beeldkwaliteitplan.

1.60 seksinrichting:

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

1.61 sheddak:

zadeldak met twee schuine vlakken, één flauw, de ander steil hellend, waarvan het steile dakvlak al dan niet is voorzien van lichtopeningen.

1.62 stedenbouwkundige kwaliteit:

de aan een gebied toe te kennen waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals de aanwezige en/of geprojecteerde infrastructuur, groenelementen en de ligging, maatvoering, functie en karakter van bouwwerken in dat gebied.

1.63 toegangssteiger:

de steiger, die de toegang vormt tot een drijvende woning.

1.64 verbeelding:

de digitaal raadpleegbare plankaart van het Bestemmingsplan De Groote Wielen, bestaande uit de verbeelding met nummer (IDN): NL.IMRO.0796.0002048-1401.

1.65 verdieping:

de bouwlaag c.q. bouwlagen boven de begane grond(laag).

1.66 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.67 vloeroppervlakte:

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

1.68 vlonder:

een houten vlakke vloer, die gesitueerd is boven of op het water, en die direct in contact staat met het water.

1.69 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.70 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.71 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige ligging of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a. bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn op 10 meter uit de as van de weg.

1.72 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaande woning.

1.73 waterpeil:

de niveaulijn van het water.

1.74 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.75 zadeldak:

een dak met twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken.

1.76 zijgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de goothoogte van een drijvende woning:

de afstand tussen de niveaulijn van het water en de bovenkant van de vloer van het dakterras.

2.6 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag (goothoogte) tot aan het hoogste punt van de dakopbouw (bouwhoogte).

2.7 de hoogte van een lessenaarsdak:

de afstand tussen de laagste kant van dak, die niet hoger mag zijn dan de maximale goothoogte, en de hoogste kant van het dak, die niet hoger mag zijn dan de maximale bouwhoogte.

2.8 de hoogte van een kap:

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

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.10 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.

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen gebouwen tezamen.

2.13 peil:

- a. voor een (hoofd)gebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. voor een gebouw in/op het water: de niveaulijn van het water.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het behoud van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Binnen het bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- c. Het bebouwde oppervlakte van het bouwperceel (bedrijfsgebouwen inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwd oppervlak' is aangegeven.
- d. Het oprichten van kassen is niet toegestaan.
- e. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

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

- a. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- b. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mag een bedrijfswoning ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- c. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden.

3.2.4 *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 mestsilo's mag maximaal 5,50 meter bedragen;
- b. de oppervlakte en de hoogte van een sleufsilo mag maximaal 1.000 m² en 1,50 meter bedragen;
- c. de hoogte van andere silo's mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de hoogte van de overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde onder g;
- e. de oppervlakte van de overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m² bedragen;
- f. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

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 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder c en d en 3.2.3 onder c en d voor het toestaan van een maximale goothoogte van 6,50 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

3.5 *Specifieke gebruiksregels*

- a. Gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.

3.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.6.1 *Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;

- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover geen bouwwerk zijnde, aam te brengen;
 - 2. het bebossen en planten van bomen;
 - 3. het wijzigen van waterlopen.
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:
 - 1. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van een normale agrarische bedrijfsexploitatie;
 - 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - 3. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.
- c. De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische functies en de openheid niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Voor wat betreft de zone, gelegen langs de Hoefgraaf, zijn werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van leidingen bovendien slechts toelaatbaar indien door de aanleg de aanwezige dan wel te ontwikkelen natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch technisch hulpbedrijf;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Binnen het bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch technisch hulpbedrijf toegestaan.
- b. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- c. Het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter tenzij de gebouwen aaneengebouwd zijn.
- e. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

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

- a. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- b. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mag een bedrijfswoning ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 300 m³ en maximaal 750 m³.
- c. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden.

4.2.4 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 oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m² bedragen;
- b. de hoogte van van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde onder sub c.
- c. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de

volgende voorwaarden:

1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder b ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor een publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning zwemgelegenheden aan te leggen.
- b. De werken of werkzaamheden zoals bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kenmerkende landschappelijke en esthetische waarden van deze gronden niet worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 **Bedrijf**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 2 en 3 of daarmee gelijk te stellen bedrijven van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijven;
- b. bedrijven, waarin ondergeschikte kantoorfuncties worden gecombineerd met bijvoorbeeld showroom-, opslag-, assemblage-, service-, en onderhoudsruimten;
- c. showrooms met een daaraan verbonden werkplaats;
- d. bouwmarkten;
- e. groothandel en dienstverlening;
- f. dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de bedrijven;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterzuiveringsinstallatie;
- i. zend-/ontvangstinstallatie;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport- fitnesscentrum' tevens een fitnesscentrum;
- k. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en ondersteunende horeca.

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 **Algemeen**

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein en uit het zicht te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak of gezamenlijk met andere bedrijven in de vorm van een geconcentreerde parkeervoorziening.

5.2.2 **Gebouwen**

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

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het minimale en maximale bebouwingspercentage zoals aangeduid op de verbeelding geldt voor de basisbebouwing en mag niet worden onder- en overschreden;
- c. iedere bouwgrens dient ten minste voor 70% te worden bebouwd met de basisbebouwing met dien verstande dat:
 1. inspringingen in de basisbebouwing worden niet meegerekend als bebouwing in de bouwgrens, tenzij de inspringing ondergeschikt is ten opzichte van de hoofdmassa;
 2. inspringingen en overkragingen binnen 0,50 meter vanaf de bouwgrens worden beschouwd als bebouwing in de bouwgrens;
- d. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- e. gebouwen dienen met een plat dak te worden uitgevoerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 1' gelden tevens de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van de basisbebouwing bedraagt minimaal 12 meter;
 2. de bebouwing, die hoger is dan de basisbebouwing, dient minimaal 5 meter terugliggend ten opzichte van de bouwgrens te worden opgericht;
 3. het bebouwingspercentage voor de bebouwing, die hoger is dan de basisbebouwing, mag maximaal 50% van de basisbebouwing bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere bebouwingsregeling 2' gelden tevens de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van de basisbebouwing bedraagt minimaal 10 meter;
 2. bebouwing, die hoger is dan de basisbebouwing, dient minimaal 5 meter terugliggend ten opzichte van de bouwgrens te worden opgericht;

3. het bebouwingspercentage voor de bebouwing, die hoger is dan de basisbebouwing, mag maximaal 50% van de basisbebouwing bedragen.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, waarvan de hoogte maximaal 10 meter mag bedragen met uitzondering van het bepaalde onder sub b;
- b. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de bouwgrens wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de bouwgrens geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. naast kleine overkragingen (niet dieper dan 0,50 meter) is het toegestaan overstekken te realiseren. De overstekken mogen tot maximaal 2 meter buiten de bouwgrens worden gerealiseerd.

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;
- f. ter waarborging van het onderhoud en het milieuvriendelijke gebruik van het in het plangebied aanwezige water.

5.4 *Afwijken van de bouwregels*

5.4.1 *Afwijken met betrekking tot de parkeervoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, mits:

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

5.4.2 *Afwijken met betrekking tot gebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.1 ten behoeve van de bouw van gebouwen voor kinderopvang onder de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 2. aangetoond wordt dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
 3. parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd;
- b. het bepaalde in 5.2.2 onder e voor het toestaan van sheddaken en lessenaarsdaken onder de voorwaarden dat de maximale uitbreidingsmogelijkheid van de hoofdbebouwing niet in gedrang komt en de gewenste stedenbouwkundige structuur niet wordt aangetast
- c. het bepaalde in 5.2.2 onder f.3 ten behoeve van de bouw van gebouwen met een hoger bebouwingspercentage dan 50% onder de voorwaarden dat zulks niet ten koste gaat van de gewenste kleinschaligheid en de gewenste stedenbouwkundige opbouw;
- d. het bepaalde in 5.2.2 onder g.3 ten behoeve van de bouw van gebouwen met een hoger bebouwingspercentage dan 50% onder de voorwaarden dat zulks niet ten koste gaat van de gewenste kleinschaligheid en de gewenste stedenbouwkundige opbouw.

5.5 *Specifieke gebruiksregels*

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1, onder a ten behoeve van bedrijven:
 1. in de categorie 4 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijven, voor zover in de Staat van Bedrijven bij die bedrijven is aangetekend dat die afwijking mag worden verleend onder voorwaarde dat de bedrijvigheid naar aard en invloed ten opzichte van de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf uit de milieucategorie 3;
 2. die niet vermeld zijn in de Staat van Bedrijven, indien het bedrijf naar aard en invloed ten opzichte van de omgeving kan worden gelijkgesteld met de toegelaten categorieën;
 3. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorie 4 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijven, mits het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. Bij toepassing van sub a moeten de volgende milieucomponenten (mede) in de beoordeling worden betrokken: geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, gevaar, verkeersaantrekking en de mogelijke visuele hinder, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem en de diversiteit en het al dan niet continue karakter van een bedrijf;
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 voor de vestiging van kinderopvang onder de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 2. aangetoond wordt dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
 3. parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde onder sub c;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m² bedragen;
- c. terrein- en erfafscheidingen mogen vanaf de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

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.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. standplaatsen en terrassen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' tevens een voorziening om water te bergen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - waterzuivering' tevens een voorziening om water te zuiveren zoals een helofytenfilter of een daarmee vergelijkbare voorziening;
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

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

- a. de oppervlakte van een gebouw mag ten hoogste 30 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,50 meter bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde onder sub c;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 30 m² bedragen;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken met betrekking tot gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2.1 mits:

- a. de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 50 m²;
- b. de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan 10 meter.

7.4.2 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2.2 mits:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bibliotheek;
- b. gezondheidszorg;
- c. kinderopvang;
- d. onderwijs;
- e. openbare dienstverlening;
- f. praktijkruimte;
- g. religie;
- h. verenigingsleven;
- i. welzijnsinstelling;
- j. zorginstelling;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens gestapelde woningen;
- l. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en ondersteunende horeca.

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. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

8.2.3 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 maximaal 3 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde onder sub c;
- b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m² bedragen;
- c. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken met betrekking tot de parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.1, mits:

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

8.4.2 Afwijken met betrekking tot gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.2 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

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

8.4.3 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 onder c en toestaan dat een hogere terrein- of erfscheiding voor de voorgevel wordt geplaatst, mits:

- a. de hoogte niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' en 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2', wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bestemming mag uitsluitend worden gewijzigd naar de bestemming 'Sport';
- b. parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was;
- d. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;
- b. verenigingsleven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'manege' een manege;
- d. aan de bestemming gelieerde maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en ondersteunende horeca.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. de goothoogte zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'manege' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- f. de inhoud van bedrijfswoning ten behoeve van de manege mag niet meer bedragen zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan was;
- g. in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m² per bouwperceel; de bouwhoogte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals ballenvangers en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m² bedragen;
- d. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken met betrekking tot de parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1, mits:

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

9.4.2 Afwijken met betrekking tot gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

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

9.5 Specifieke gebruiksregels

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

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.5, mits:

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

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar vervoer;
- b. parkeerterrein;
- c. wegverkeer;
- d. verblijfsgebied;
- e. standplaatsen en terrassen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens een garagebox;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens een niet openbaar parkeerterrein;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens verkeerskundige en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' tevens een overkapping;
- j. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, verkeerskundige voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dienen parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd.

10.2.2 Gebouwen

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

- a. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 30 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 meter bedragen;
- c. de oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van een garagebox mogen niet meer bedragen zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan waren.

10.2.3 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 maximaal 3 meter bedragen met uitzondering van het bepaalde onder sub c;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter hoog zijn met uitzondering van het bepaalde onder sub c;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn tevens verkeerskundige en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals bruggen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is een overkapping toegestaan met dien verstande dat de situering en maatvoering ervan niet mogen afwijken zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan waren .

10.3 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.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dienen parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aquaduct;
- b. ligplaats;
- c. oever;
- d. stuw;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'steiger' tevens toegangssteigers en balkons naar woningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' tevens balkons;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 1' tevens vlonders;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 2' tevens vlonders;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 3' tevens steigers;
- j. vaarweg;
- k. vijver;
- l. water;
- m. waterberging;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. waterkering;
- p. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, taluds, bermen, kunstwerken, oeverbeschoeiingen, kademuren.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 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 maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduidingen als bedoeld in 11.1 onder e, f, g, h en i het bepaalde in 11.2.3, 11.2.4, 11.2.5 en 11.2.6.

11.2.3 Toegangssteigers

Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mogen toegangssteigers ten dienste van de woningen met de bestemming 'Wonen - 2' worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de toegangssteigers mogen niet breder zijn dan 1,50 meter;
- b. de toegangssteigers mogen worden voorzien van een balustrade mits die niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de toegangssteiger.

11.2.4 Balkons

a. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mogen tevens balkons ten dienste van de woningen met de bestemming 'Wonen - 2' worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de balkons mogen niet breder zijn dan 1,50 meter en dienen aan te sluiten op de toegangssteigers;
2. de afstand tussen de onder 1 bedoelde balkons en de bestemming 'Verkeer' moet minimaal 3,50 meter bedragen;
3. balkons mogen worden voorzien van een balustrade mits de balustrade niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van het balkon.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' mogen uitsluitend balkons ten dienste van de woningen met de bestemming 'Wonen - 1' worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

1. de situering en maatvoering van de balkons mag niet afwijken zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan waren.

11.2.5 Omlopen

- a. Omlopen zijn uitsluitend toegestaan bij woningen met de bestemming 'Wonen - 2';
- b. Het vloerpeil van een omloop mag niet hoger zijn dan 0,50 meter boven het waterpeil;
- c. De afstand tussen een omloop en een dam met de bestemming "Verkeer" dient minimaal 3,50 meter te bedragen;
- d. Omlopen mogen niet breder zijn dan 1 meter.

11.2.6 Vlonders

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 1' mogen uitsluitend vlonders ten dienste van woningen met de bestemming 'Wonen - 1' worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het vloerpeil van een vlonder mag niet hoger zijn dan 0,50 meter boven het waterpeil;
 2. indien de woning niet beschikt over een tuin dan wel over een tuin die kleiner is dan 25 m², mag 100% van de oever worden bebouwd met een vlonder;
 3. indien de woning beschikt over een tuin die groter is dan 25 m², mag 50% van de oever worden bebouwd met een vlonder;
 4. per woning mag maximaal 25 m² aan vlonders worden gerealiseerd. Dit geldt voor de vlonders in de bestemmingen 'Water' en 'Wonen - 1' tezamen;
 5. met uitzondering van het bepaalde onder 6 mogen vlonders niet worden bebouwd of overkapt;
 6. de vlonders mogen worden voorzien van een balustrade, mits de balustrade niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de vlonder.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 2' mogen tevens vlonders ten dienste van woningen met de bestemming 'Wonen - 2' worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het vloerpeil van een vlonder mag niet hoger zijn dan 0,50 meter boven het waterpeil;
 2. de breedte van de vlonders mag niet minder bedragen dan 1 meter;
 3. per woning mag maximaal 50 m² aan vlonders worden gerealiseerd. Dit geldt voor de vlonders in de bestemmingen 'Water' en 'Wonen - 2' tezamen;
 4. met uitzondering van het bepaalde onder 5 mogen vlonders niet bebouwd of overkapt worden;
 5. de vlonders mogen worden voorzien van een balustrade, mits de balustrade niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de vlonder.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vlonder 3' mogen tevens (aanleg)steigers ten dienste van de watersport en recreatie worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. er mogen maximaal 2 (aanleg)steigers worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een (aanleg)steiger mag niet meer dan 35 m² bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.3 onder b met dien verstande dat balustrades hoger mogen zijn dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil mits de balustrade/borstwering past binnen de stedenbouwkundige opzet;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.6 onder b.3 met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 75 m² mag bedragen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water e.d.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens ambachtelijke bedrijvigheid, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en de eerste verdieping;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens horeca, in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als behorende Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens stallingsruimte ten behoeve van motorvoertuigen en (brom)fietsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouw' uitsluitend een onderdoorgang of een overbouw;
- f. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Hoofdbebouw/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneengebouwd te worden;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' dienen de hoofdgebouwen geschakeld gebouwd te worden;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de hoofdgebouwen halfvrijstaand gebouwd te worden;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen de hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd te worden;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de hoofdgebouwen gestapeld gebouwd te worden;
- h. Indien een bouwvlak voorzien is van meerdere aanduidingen voor verschillende woningtypen dan zijn deze aangeduide woningtypen toegestaan;
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient het bestaande gevelbeeld te worden gehandhaafd;
- j. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen tenzij anders is aangegeven op de verbeelding niet minder bedragen dan:
 1. voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan beide zijden 3 meter;
 2. voor halfvrijstaande en geschakelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld': aan één zijde 3 meter;
 3. voor zover de afstand tussen (de bouwvlakken van) de vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen en de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt, geldt in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 deze kleinere afstand;
- k. Met betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt:
 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- l. Met betrekking tot de dakvorm van een hoofdgebouw geldt:
 1. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap tenzij anders is aangegeven op de verbeelding of tenzij er sprake is van gestapelde hoofdgebouwen;
 2. de hoogte van een kap mag niet meer bedragen dan 5 meter met uitzondering van de woningen in De Hoven en ter plaatse van de aanduiding 'kap' waar de hoogte van een kap niet meer mag bedragen dan 6 meter;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dient het hoofdgebouw te worden afgedekt met een plat dak;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakvorm' mogen de dakvorm, dakopbouw en de bouwhoogte niet worden aangepast;

- 5. indien een bouwvlak is voorzien van meerdere aanduidingen voor verschillende dakvormen dan zijn deze dakvormen toegestaan;
- m. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is uitsluitend een onderdoorgang of een overbouwing toegestaan met dien verstande dat de situering en maatvoering ervan niet mogen afwijken zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan waren;
- n. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum breedte' mag de breedte van de vrijstaande woning niet meer dan 7 meter bedragen.

12.2.3 Bijgebouwen

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

- a. bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen het achtererfgebied. Voor bijgebouwen in het bouwvlak is het bepaalde in lid 12.2.2, sub k.1 van overeenkomstige toepassing en voor bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de bepalingen in 12.2.3 sub b tot en met sub k;
- b. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- d. met inachtneming van het bepaalde in 12.2.3 sub b bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 75 m²;
- e. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag het onder 12.2.3 sub d geregelde maximale gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,20 meter;
- g. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3,20 meter, de maximale bouwhoogte 4,50 meter en de dakhelling maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
- h. gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3,20 meter en de maximale bouwhoogte 4,50 meter;
- i. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dienen de bijgebouwen te worden afgedekt met een plat dak;
- k. de oppervlakte en de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mogen maximaal 10 m² en 3,50 meter bedragen.

12.2.4 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming zijn, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het achtererfgebied;
- b. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag met uitzondering van het bepaalde in 12.2.4, sub e ten hoogste 3 meter bedragen;
- e. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

12.2.5 Parkeergarage

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. indien de bebouwing wordt gecombineerd met gestapelde hoofdgebouwen dient de bebouwing geheel of gedeeltelijk verdiept te worden gebouwd.

12.3 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;

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijken met betrekking tot parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.1, mits:

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

12.4.2 Afwijken met betrekking tot de hoofdbebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2, sub I ten behoeve van het bouwen van een lessenaarsdak, voorzover ter plaatse een kap is toegestaan, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2, sub I ten behoeve van het bouwen van een dakopbouw op een plat dak, met dien verstande dat:
 1. indien de dakopbouw wordt voorzien van een plat dak (dakhelling 0°), mag de hoogte van de dakopbouw niet meer dan 3 meter bedragen;
 2. indien de dakopbouw wordt voorzien van kap of lessenaarsdak met een dakhelling van 15° tot 75° of een boogvorm kap mag de hoogte van de dakopbouw niet meer dan 4,50 meter bedragen.

12.4.3 Afwijken met betrekking tot bijgebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3, sub a voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast
 4. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden naast het bovenstaande de volgende voorwaarden:
 - de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3, sub b met dien verstande dat:
 1. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3, sub c met dien verstande dat:
 1. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, kleiner moet zijn dan 50 m²;
 2. slechts met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;

3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 12.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
1. er alleen met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de in lid 12.2.3, sub g en h bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,50 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;
 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de het bepaalde in lid 12.2.3, sub i voor dakterrassen bij woningen mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.

12.4.4 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.4, sub a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
1. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 18 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 3. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
 4. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.4, sub e met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,50 meter en 2,50 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

12.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;

- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water; e.d.;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens stallingsruimte ten behoeve van motorvoertuigen en (brom)fietsen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' uitsluitend een overbouwing of een overkapping;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Bouwvlakken mogen voor 100% worden bebouwd, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de hoofdgebouwen aaneen gebouwd te worden;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dienen de hoofdgebouwen halfvrijstaand gebouwd te worden;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen de hoofdgebouwen vrijstaand gebouwd te worden;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dienen de hoofdgebouwen gestapeld gebouwd te worden;
- g. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen tenzij anders is aangegeven op de verbeelding niet minder bedragen dan:
 1. voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan beide zijden 3 meter;
 2. voor halfvrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': aan één zijde 3 meter.
- h. Met betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt:
 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- i. Met betrekking tot de dakvorm van een hoofdgebouw geldt:
 1. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap tenzij anders is aangegeven op de verbeelding of tenzij er sprake is van gestapelde hoofdgebouwen;
 2. de hoogte van een kap mag niet meer mag bedragen dan 5 meter tenzij anders is aangegeven op de verbeelding;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dient het hoofdgebouw te worden afgedekt met een plat dak;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakvorm' mogen de dakvorm, de dakopbouw en de bouwhoogte niet worden aangepast.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is uitsluitend een overbouwing toegestaan met dien verstande dat de situering en maatvoering ervan niet mogen afwijken zoals die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan waren.

13.2.3 Bijgebouwen

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

- a. bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en binnen het achtererfgebied. Voor bijgebouwen in het bouwvlak is het bepaalde in lid 13.2.2, sub h.1 van overeenkomstige toepassing en voor bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, gelden de bepalingen in 13.2.3 sub b tot en met sub j;
- b. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer dan 50% worden bebouwd;

- c. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- d. met inachtneming van het bepaalde in 13.2.3, sub b bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen in het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, 75 m²;
- e. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m² en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag het onder 13.2.3, sub d geregelde maximale gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m²;
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,20 meter;
- g. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3,20 meter, de maximale bouwhoogte 4,50 meter en de dakhelling maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
- h. gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3,20 meter en de maximale bouwhoogte 4,50 meter;
- i. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- j. de oppervlakte en de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mogen maximaal 10 m² en 3,50 meter bedragen.

13.2.4 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming zijn, met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het achtererfgebied;
- b. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van het bepaalde in 13.2.4 sub e, ten hoogste 3 meter bedragen;
- e. terrein- en erfafscheidingen mogen van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

13.2.5 Parkeergarage

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het stallen van motorvoertuigen en (brom)fietsen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- b. indien de bebouwing wordt gecombineerd met aaneengebouwde woningen is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het realiseren van dakterrassen op het dak van de stallingsruimte toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het bepaalde in 13.2.3 (met uitzondering van sub i van lid 13.2.3) en 13.2.4 is van toepassing met dien verstande dat bijgebouwen en overkappingen dienen te worden afgedekt met een plat dak;
 2. maximaal 60% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw mag worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.6 Vlonders

Vlonders mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het vloerpeil van een vlonder mag niet hoger zijn dan 0,50 meter boven het waterpeil;
- b. indien de woning niet beschikt over een tuin dan wel over een tuin, die kleiner is dan 25 m², mag 100% van de oever worden bebouwd met een vlonder;
- c. indien de woning beschikt over een tuin, die groter is dan 25 m², mag 50% van de oever worden bebouwd met een vlonder;
- d. per woning mag maximaal 25 m² aan vlonders worden gebouwd. Dit geldt voor de vlonders in de bestemmingen 'Water' en 'Wonen - 1' tezamen;
- e. met uitzondering van het bepaalde onder f mogen vlonders niet worden bebouwd of overkapt;
- f. de vlonders mogen worden voorzien van een balustrade, mits de balustrade niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de vlonder.

13.3 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;

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijken met betrekking tot parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1, mits:

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

13.4.2 Afwijken met betrekking tot de hoofdbebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, sub i ten behoeve van het bouwen van een lessenaarsdak, voorzover ter plaatse een kap is toegestaan, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, sub i ten behoeve van het bouwen van een dakopbouw op een plat dak, met dien verstande dat:
 1. indien de dakopbouw wordt voorzien van een plat dak (dakhelling 0°), mag de hoogte van de dakopbouw niet meer dan 3 meter bedragen; i
 2. indien de dakopbouw wordt voorzien van kap of lessenaarsdak met een dakhelling van 15° tot 75° of een boogvorm kap mag de hoogte van de dakopbouw niet meer dan 4,50 meter bedragen.

13.4.3 Afwijken met betrekking tot bijgebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3, sub a voor het bouwen van bijgebouwen in het voorerfgebied met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast
 4. voor het bouwen naast de zijgevellijn van het hoofdgebouw op hoekpercelen gelden naast het bovenstaande de volgende voorwaarden:
 - de bebouwing dient te worden opgericht achter de denkbeeldige (verlengde) lijn die het snijpunt van de voorgevellijn en de zijgevellijn raakt en ligt onder een hoek van 45° ten opzichte van de voorgevellijn, maar niet door het bouwvlak van het betreffende hoofdgebouw heen gaat;
 - de voorgevel van een aangebouwd bijgebouw dient evenwijdig te zijn aan de voorgevel van de hoofdbebouwing;
 - de maximale breedte van een aangebouwd bijgebouw bedraagt 3 meter;
 - nadere eisen kunnen worden gesteld aan de minimale afstand van het bijgebouw tot de naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens vanuit stedenbouwkundige opzet van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3, sub b met dien verstande dat:
 1. slechts mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3, sub c met dien verstande dat:
 1. het achtererfgebied, niet zijnde het bouwvlak, kleiner moet zijn dan 50 m²;
 2. slechts met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;

3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 13.2.3 aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
1. er alleen met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
 2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de in lid 13.2.3 onder g en h bepaalde maximum hoogte een overschrijding tot maximaal 5,50 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen;
 3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de het bepaalde onder 13.2.3 sub i voor dakterrassen bij woningen mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting.

13.4.4 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.4 sub a voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in het voorerfgebied, mits:
1. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 18 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken aan alle bouwwerken in het voorerfgebied maximaal 25 m² mag bedragen;
 3. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt;
 4. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.4, sub e met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,50 meter en 2,50 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.

13.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;

- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 14 Wonen - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water; e.d.;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Het maximum bebouwd oppervlak, zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden, waarbij balkons niet worden meegerekend bij het bepalen van het maximum bebouwd oppervlak;
- c. Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
- d. Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. Er mogen uitsluitend drijvende woningen worden gebouwd;
- f. Er mogen uitsluitend woningen worden gebouwd die bedoeld zijn om (blijvend) ter plaatse te functioneren;
- g. Met betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt:
 1. bij de bepaling van de hoogte wordt uitgegaan van het waterpeil als bedoeld in 2.13 onder c, waardoor bij de bepaling van de (goot- en bouw)hoogte wordt gemeten vanaf het waterpeil;
 2. de goothoogte, zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
 3. de bouwhoogte, zoals aangeduid op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- h. Met betrekking tot de dakvorm geldt:
 1. een lessenaarsdak is toegestaan;
 2. een opgetilde kap is niet toegestaan;
 3. de hoogte van een kap mag niet meer bedragen dan 5 meter;
 4. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de dakhelling niet meer bedragen dan 30° ten opzichte van het horizontale vlak;
- i. Dakopbouwen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de hoogte van een dakopbouw zelf mag maximaal 3 meter bedragen;
 2. in afwijking van het bepaalde in 1.33 dient de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de onderliggende bouwlaag minimaal 2 meter te bedragen;
 3. de oppervlakte van de dakopbouw mag maximaal 40% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag bedragen;
 4. met inachtneming van het bepaalde in 2.6 mogen de goot- en bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding niet worden overschreden;
- j. Dakterrassen zijn toegestaan;
- k. Een souterrain is toegestaan met dien verstande dat de onderkant van de woning niet lager ligt dan 0 meter +NAP;
- l. Aanbouwen aan woningen zijn niet toegestaan;
- m. Bijgebouwen bij woningen zijn niet toegestaan;
- n. Pergola's zijn niet toegestaan.

14.2.2 Erfbebouwingsregeling

Bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van vlonders, trappen naar vlonders, balustrades, borstweringen, balkons, omlopen en toegangssteigers naar de woningen, mits wordt voldaan aan het bepaalde in 14.2.4, 14.2.5 en 14.2.6;
- b. De in sub a bedoelde balustrades en borstweringen mogen niet hoger zijn dan 1 meter gemeten vanaf het aangrenzend vloerpeil.

14.2.4 Toegangssteigers

- a. Toegangssteigers mogen niet breder zijn dan 1,50 meter;
- b. Toegangssteigers mogen worden voorzien van een balustrade mits de balustrade niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de toegangssteiger;

14.2.5 Omlopen

- a. Het vloerpeil van een omloop mag niet hoger zijn dan 0,50 meter boven het waterpeil als bedoeld in 2.13 onder c;
- b. De afstand tussen een omloop en de bestemming 'Verkeer' dient minimaal 3,50 meter te bedragen;
- c. Omlopen mogen niet breder zijn dan 1 meter.

14.2.6 Vlonders

- a. Het vloerpeil van een vlonder mag niet hoger zijn dan 0,50 meter boven het waterpeil;
- b. De breedte van de vlonders mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- c. Per woning mag maximaal 50 m² aan vlonders worden gerealiseerd. Dit geldt voor de vlonders in de bestemmingen 'Water' en 'Wonen - 2' tezamen;
- d. Met uitzondering van het bepaalde onder e mogen vlonders niet bebouwd of overkapt worden;
- e. De vlonders mogen worden voorzien van een balustrade, mits de balustrade niet hoger is dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil van de vlonder.

14.3 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;

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijken met betrekking tot gebouwen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder g.2 met dien verstande dat de borstwering niet meer dan 1 meter hoog mag zijn ten opzichte van het aanliggende vloerpeil;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder h.4 met dien verstande dat de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak niet meer dan 45° mag bedragen en past binnen de stedenbouwkundige situatie;
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder i met dien verstande dat de oppervlakte van een dakopbouw maximaal 60% bedraagt van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag, mits de dakopbouw ondergeschikt is en past binnen de stedenbouwkundige opzet;
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder i met dien verstande dat de afstand van de dakopbouw tot de dakrand minimaal 1 meter bedraagt;
- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder l met dien verstande dat een aan- of uitbouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De aanbouw moet passen binnen de stedenbouwkundige opzet;
 2. De hoogte van de aanbouw zelf mag niet meer dan 3 meter bedragen;
 3. Indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de hoogte van de kap niet meer dan 1,5 meter bedragen en mag de dakhelling niet meer zijn dan 30° ten opzichte van het horizontale vlak.
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 onder n met dien verstande dat een pergola is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De pergola moet passen binnen de stedenbouwkundige opzet;
 2. De hoogte van de pergola mag niet meer dan 3 meter bedragen.

14.4.2 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.3 onder b met dien verstande dat balustrades en borstweringen hoger mogen zijn dan 1 meter gemeten vanaf het vloerpeil mits de balustrade/borstwering past binnen de stedenbouwkundige opzet;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.6 onder c met

dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 75 m² mag bedragen mits passend binnen de stedenbouwkundige opzet.

14.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.5 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een meer dan evenredige publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- a. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 15 Bedrijf - Uit te werken

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 2 en 3 of daarmee gelijk te stellen bedrijven van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijven;
- b. kantoorachtige bedrijven, waarin kantoorfuncties worden gecombineerd met bijvoorbeeld showroom-, opslag-, assemblage-, service-, en onderhoudsruimten;
- c. showrooms met een daaraan verbonden werkplaats;
- d. groothandel en dienstverlening;
- e. recreatieve en dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de bedrijven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterzuiveringsinstallatie;
- h. zend-/ontvangstinstallatie;
- i. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en ondersteunende horeca.

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.

15.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 15.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande regels.

15.2.1 Algemeen

Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein uit het zicht te worden gerealiseerd en gehandhaafd, binnen het bouwvlak, of gezamenlijk met andere bedrijven in de vorm van een geconcentreerde parkeervoorziening.

15.2.2 Bedrijven

- a. De afstand tussen de bestemmingsgrens en de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- b. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. Het minimale en maximale bebouwingspercentage van 60% en 100% geldt voor de basisbebouwing en mag niet worden onder- en overschreden;
- d. Iedere bouwgrens dient ten minste voor 70% te worden bebouwd met de basisbebouwing met dien verstande dat:
 1. inspruingingen in de basisbebouwing worden niet meegerekend als bebouwing in de bouwgrens, tenzij de inspruinging ondergeschikt is ten opzichte van de hoofdmassa;
 2. inspruingingen en overkragingen binnen 0,50 meter vanaf de bouwgrens worden beschouwd als bebouwing in de bouwgrens;
- e. De bouwhoogte bedraagt maximaal 18 meter;
- f. Gebouwen dienen met een plat dak te worden uitgevoerd;
- g. De bouwhoogte van de basisbebouwing bedraagt minimaal 12 meter;
- h. De bebouwing, die hoger is dan de basisbebouwing, dient minimaal 5 meter terugliggend ten opzichte van de bouwgrens te worden opgericht;
- i. het bebouwingspercentage voor de bebouwing, die hoger is dan de basisbebouwing, mag maximaal 50% van de basisbebouwing bedragen.

15.3 Bouwregels

15.3.1 Algemeen

Op en onder de in 15.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, overeenkomstig één of meer uitgewerkte plannen en met inachtneming van het bepaalde in 15.2.

15.3.2 Voorlopig bouwverbod

Op en onder de in 15.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijken van voorlopig bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 15.3.2 mits het desbetreffende bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld, maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Artikel 16 Centrum - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bedrijven in de categorieën 1 en 2 of daarmee gelijk te stellen bedrijven van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijven;
- c. dienstverlening;
- d. horeca in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke en educatieve voorzieningen;
- g. wonen;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat de functies als genoemd onder a en d uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond en dat de functies als genoemd onder b, c, e en f zijn toegestaan op begane grond en de eerste verdieping.

16.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 16.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande regels.

16.2.1 Algemeen

In het plangebied is sprake van een integrale ontwikkeling van wonen en voorzieningen, waarbij een intensieve vorm van bebouwing wordt nagestreefd.

16.2.2 Centrum

- a. Woningen zijn grondgebonden of gestapeld.
- b. In het noordelijke deel heeft de bebouwing 2 bouwlagen al dan niet met kap.
- c. In het centrale deel heeft de bebouwing 4 bouwlagen, 3 bouwlagen met kap of 3 bouwlagen met dakopbouw.
- d. In het zuidelijk deel heeft de bebouwing 5 tot 6 bouwlagen. Het ensemble aan bebouwing mag niet leiden tot een gesloten wand.
- e. In het Centrum zijn stedenbouwkundige accenten van maximaal 12 bouwlagen toegestaan.
- f. De woningdichtheid is 40 tot 45 woningen per hectare bruto.
- g. Voor grondgebonden woningen is het bepaalde in artikel 12 (Wonen) met betrekking tot erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van toepassing.

16.2.3 Openbare ruimte en groen

- a. De inrichting van de openbare ruimte en het groen kenmerkt zich door een stedelijke, formele uitstraling.
- b. In het centrumgebied, gekoppeld aan de winkelvoorzieningen en horecafuncties, is een plein of een kade aanwezig met een oppervlakte van ten minste 500 m².
- c. Het is mogelijk water te realiseren ter ondersteuning van de stedenbouwkundige structuur en/of het waterbeheer.

16.2.4 Verkeersdoeleinden

- a. Het Centrum heeft een orthogonaal stratenpatroon met hoofdaansluitingen van en naar het plein.
- b. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd, waarbij gestreefd wordt naar gebouwde parkeervoorzieningen.

16.3 Bouwregels

16.3.1 Algemeen

Op en onder de in 16.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, overeenkomstig één of meer uitgewerkte plannen en met inachtneming van het bepaalde in 16.2.

16.3.2 Voorlopig bouwverbod

Op en onder de in 16.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijken van voorlopig bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 16.3.2 mits het desbetreffende bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld, maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Artikel 17 Kantoor - Uit te werken

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

17.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 17.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande regels.

17.2.1 Algemeen

- a. In dit gebied wordt bedrijvigheid in de vorm van kantoren voorgestaan, die duidelijk een uitstraling heeft naar de externe ontsluitingswegen, maar ook een relatie heeft met de reeds bebouwde omgeving.
- b. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd, waarbij gestreefd wordt naar gebouwde parkeervoorzieningen.

17.2.2 Kantoren

- a. Het minimale bebouwingspercentage van 30% mag niet worden onderschreden.
- b. Het maximale bebouwingspercentage van 100% mag niet worden overschreden.
- c. De bouwhoogte van de bebouwing bedraagt minimaal 16 meter en maximaal 24 meter.

17.3 Bouwregels

17.3.1 Algemeen

Op en onder de in 17.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, overeenkomstig één of meer uitgewerkte plannen en met inachtneming van het bepaalde in 17.2.

17.3.2 Voorlopig bouwverbod

Op en onder de in 17.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijken van voorlopig bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning van het bepaalde onder 17.3.2 mits het desbetreffende bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Artikel 18 Wonen - Uit te werken - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water; e.d;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

18.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 18.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande regels.

18.2.1 Algemeen

Uitwerking vindt in principe plaats in integrale deelplannen voor de Vlietdijk. Partiële uitwerking voor kleinere delen van de Vlietdijk is mogelijk, mits daarbij voldoende inzicht gegeven wordt in de samenhang met de gehele Vlietdijk en De Grote Wielen.

18.2.2 Wonen

- a. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit op terpen gestapelde woningen, waardoor doorzichten ontstaan naar het aangrenzende groen en water;
- b. De bebouwing op de terpen heeft 3 tot 5 bouwlagen, accentuering tot 8 bouwlagen is toegestaan. De bebouwing op iedere terp heeft verschillende bouwlagen.
- c. Aan de noordzijde van de Vlietdijk zijn op een eiland in de Grote Wielenplas 2 hoge woongebouwen van maximaal 20 bouwlagen op een parkeergarage toegestaan.
- d. De woningdichtheid is 40 tot 45 woningen per hectare bruto.

18.2.3 Openbare ruimte en groen

- a. Vanaf de Vlietdijk wordt de openheid door ruime uitzichten ervaren.
- b. Het groen is parkachtig met losse informele boomgroepen.
- c. De Lage Ring is in het groen opgenomen en is aanleiding tot het creëren van waterrijke plekken.

18.2.4 Andere functies dan wonen

- a. De woonfunctie mag op de begane grond worden gemengd met geen hinder opleverende bedrijvigheid in de sfeer van de persoonlijke en zakelijke dienstverlening.
- b. Grootschalige maatschappelijke functies over meerdere bouwlagen zijn toegestaan mits passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de Vlietdijk.
- c. De functies als bedoeld onder a en b zijn uitsluitend toegestaan mits op eigen terrein in voldoende mate parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en aangelegd.

18.2.5 Verkeersdoeleinden

- a. De ontsluiting van de bebouwing op de terpen vindt plaats vanaf de wegen Het Hooghemaal en de Vlietdijk. De ontsluiting van de twee woontorens vindt plaats vanaf de Vlietdijk.
- b. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd, waarbij gestreefd wordt naar gebouwde parkeervoorzieningen.

18.3 Bouwregels

18.3.1 Algemeen

Op en onder de in 18.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, overeenkomstig één of meer uitgewerkte plannen en met inachtneming van het bepaalde in 18.2.

18.3.2 Voorlopig bouwverbod

Op en onder de in lid 18.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijken van voorlopig bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 18.3.2 mits het desbetreffende bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld, maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Artikel 19 Wonen - Uit te werken - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens, en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water; e.d.;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

19.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 19.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de onderstaande regels.

19.2.1 Algemeen

Uitwerking vindt in principe plaats in integrale deelplannen voor de Lanen. Partiële uitwerking voor kleinere delen van de Lanen is mogelijk, mits daarbij voldoende inzicht gegeven wordt in de samenhang met de gehele Lanen en De Grote Wielen.

19.2.2 Wonen

- a. De woningen zijn grondgebonden of gestapeld.
- b. De woningen zijn georiënteerd op het groen of de openbare ruimte.
- c. De woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. Aan de centrumlaan, op hoeken en markante plekken is bebouwing in 4 bouwlagen toegestaan.
- d. De woningen mogen vrijstaand, halfvrijstaand, aaneengesloten of geschakeld worden gebouwd, waarbij patiowoningen ook zijn toegestaan.
- e. Een (half) verdiepte parkeerkelder is toegestaan, waarbij de parkeerkelder niet wordt aangemerkt als bouwlaag.
- f. De woningdichtheid is gemiddeld 25 tot 35 woningen per hectare bruto.
- g. Voor grondgebonden woningen is het bepaalde in artikel 12 (Wonen) met betrekking tot erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van toepassing.

19.2.3 Openbare ruimte en vervoer

- a. De hoofdstructuur van het uitwerkingsgebied wordt gevormd door een viertal lanen: de noord-zuid gelegen Koornwaardlaan en Groene Allee en de oost-west gelegen laan die het Centrum met de Blauwe Sluisweg verbindt (de centrumlaan) en de fietsverbinding.
- b. In het gebied ten westen van de Koornwaardlaan worden twee kleine parken gerealiseerd. Deze liggen ten noorden en ten zuiden van de fietsverbinding.
- c. In het gebied ten oosten van de Koornwaardlaan worden wigvormige groene ruimtes gerealiseerd, die uitkomen in het grote park aan de oostzijde van de Lanen.
- d. Ter plekke van de zuidoostelijke rand van de Lanen wordt water en groen gerealiseerd als overgang naar het Centrum van De Grote Wielen.

19.2.4 Andere functies dan wonen

De woonfunctie kan worden gemengd met maatschappelijke functies en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

19.2.5 Verkeersdoeleinden

- a. De hoofdonthuizing van de Lanen vindt plaats vanaf de Blauwe Sluisweg en de Hustenweg.
- b. Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte, op de kavel en in gezamenlijke parkeervoorzieningen.
- c. Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd en gehandhaafd.

19.3 Bouwregels

19.3.1 Algemeen

Op en onder de in 19.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, overeenkomstig één of meer uitgewerkte plannen en met inachtneming van het bepaalde in 19.2.

19.3.2 Voorlopig bouwverbod

Op en onder de in 19.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het bevoegd gezag vastgesteld en rechtsgeldig uitwerkingsplan.

19.4 Afwijken van van de bouwregels

19.4.1 Afwijken van voorlopig bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 19.3.2 mits het desbetreffende bouwplan past in een ontwerp uitwerkingsplan dan wel in een vastgesteld maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoofdtransportleidingen.

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

20.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals hoogspanningsmasten ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd. Voor de hoogspanningsmasten geldt dat de maximale hoogte niet meer dan 43 meter mag bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de bovengrondse hoofdtransportleiding, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23 (algemene gebruiksregels) mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de bovengrondse hoofdtransportleiding en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Het is verboden op de tot 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde grond, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,50 meter;
 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld -en weghoogte;
- b. Het in 20.5 onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld in 20.5 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoogspanningsverbinding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Advisering:
 1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 20.5 onder a wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder / directeur van het energiebedrijf.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbelregel

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, lifschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de 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.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijken met betrekking tot nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, 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, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt;
- b. vermeerdering dan wel vermindering van de voorgeschreven maten en normen, mits de vermeerdering of vermindering ten hoogste 10% bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen en de verbeelding 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 verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

24.2 Afwijken met betrekking tot gebruik

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het gebruik indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 25 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een uitwerking of wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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.

26.2 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Groote Wielen.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein

SBI-CODE	N u m m e r	Omschrijving	Afstanden in meters								CA TE GO RIE	
			Geur	Stof	Geluid			Gevaar		Grootste afstand		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50			50	R	50		3.1
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30			0		30		2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10		30		2
	-											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	0	30	50			0		50		3.1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1

2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50		3.1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10		50		3.1
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)									
281	0	Constructiewerkplaatsen:									
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100		30		100		3.2
281	1 a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50		10		50		3.1
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100		30		100	D	3.2
284	B 1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50		10		50	D	3.1
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:									
2851	1	- algemeen	50	50	100		50		100		3.2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50		10		50	D	3.1
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50		10		50		3.1
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN									
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:									
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100		30		100	D	3.2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30		10		30		2
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.									
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50		30		50	D	3.1
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30		50		3.1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten	30	0	30		0		30		2

		e.d.										
34		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2	
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
354		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100		30	R	100		3.2	
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100		30		100	D	3.2	
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	1	Meubelfabrieken	50	50	100		30		100	D	3.2	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0		10		1	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10		30		2	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10		30		2	
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30		50		3.1	
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30		50		3.1	
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0		30		2	
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30		50	D	3.1	
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	C	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C	- < 10 MVA	0	0	30	C	10		30		2	
40	C	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C	30		50		3.1	
40	C	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C	50		100		3.2	
40	D	Gasdistributiebedrijven:										
40	D	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C	50	R	50		3.1	
40	E	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasegestookt:										
40	E	- stadsverwarming	30	10	100	C	50		100		3.2	
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										

41	B 0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B 1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2
41	B 2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	10	30	100			10		100		3.2
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50			10		50		3.1
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50			10		50		3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30			10		30		2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100			10		100		3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2
5148.7	5	- munitie	0	0	30			30		30		2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:										

5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50		30	50		3.1
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	10	50		10	50		3.1
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	10	30		10	30		2
5153.4	4	zand en grind:								
5153.4	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	0	30	100		0	100		3.2
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	0	10	30		0	30		2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	0	0	50		10	50		3.1
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	0	0	30		0	30		2
5155.1		Grth in chemische producten	50	10	30		100	R 100	D	3.2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30		30	R 30		2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	30		2
5162	0	Grth in machines en apparaten:								
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100		10	100		3.2
5162	2	- overige	0	10	50		0	50		3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30		0	30		2
60	-	VERVOER OVER LAND								
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C	0	100	D	3.2
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100		3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	C	30	50		3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10	30	D	2
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30	100		3.2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30		2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10		1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50		10	50	D	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en	10	0	50		10	50	D	3.1

		werktuigen									
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D	2	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	B	Switchhouses	0	0	30	C	0	30		2	
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D	3.1	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30		2	
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9001	B	rioolgemalen	30	0	10	C	0	30		2	
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50		3.1	
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50		3.1	
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30		2	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30		2	

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Horeca van categorie 1:

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

Horeca van categorie 2:

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

Horeca van categorie 3:

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

Horeca van categorie 4:

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- inrichtingen waarin een kans- of behendigheids spel wordt uitgeoefend, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.