



's-Hertogenbosch

Voorontwerp-
bestemmingsplan
Centrum Rosmalen



Voorontwerp
bestemmingsplan
Centrum Rosmalen

juli 2003

Inhoud

Toelichting

1.	Aanleiding en doel	1
1.1.	Aanleiding voor het plan	1
1.2.	Doel van het plan	1
1.3.	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.4.	Inhoud van de toelichting	3
2.	Huidige situatie	5
2.1.	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.2.	Historische ontwikkeling	7
2.3.	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	11
2.3.1.	Bebouwd gebied	11
2.3.2.	Onbebouwd gebied	14
2.4.	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	19
3.	Planologisch kader	25
3.1.	“Stad tussen stromen”; Structuurvisie ‘s-Hertogenbosch	25
3.2.	Centrumvisie Rosmalen	26
3.3.	Nota “Bomen in de stad”	27
3.4.	’s-Hertogenbosch bereikbaar	28
3.5.	Beleidsstandpunt Kleine Kantoren	29
3.6.	Milieubeleidsplan 2002-2003 (1999)	29
3.7.	Beleidsplan Wonen 1997-2005	30
3.8.	Bedrijvenbeleid	30
3.9.	Nota detailhandel	31

3.10.	Beleidsplan Horeca	31
3.11.	Beleidsstandpunt Cultuur Welzijn en Sociale Zaken	32
4.	Ontwikkelingen	33
4.1.	Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie, 2 sporen	33
4.2.	Functionele ontwikkelingsstrategie, 3 zones	34
4.3.	Programma ontwikkelingslocaties	37
4.4.	Verkeer	39
4.5.	Langzaam verkeer	41
4.6.	Openbare ruimte	41
5.	Uitgangspunten en randvoorwaarden	45
6.	Planbeschrijving	49
7.	Milieuaspecten	53
7.1.	Waterparagraaf	53
7.2.	Energie	54
7.3.	Geluid	55
7.4.	Overige hinder en risico's	56
7.5.	Bodemverontreiniging	56
7.6.	Externe veiligheid	57
7.7.	Luchtkwaliteit	57
7.8.	Duurzame stedelijke ontwikkelingen	58
7.9.	Intensief ruimtegebruik	58
7.10.	Mobiliteit	59
8.	Civiltechnische aspecten	61
8.1.	Riolering en waterhuishouding	61
8.2.	Kabels en leidingen	61
9.	Economische uitvoerbaarheid	63

10. Bestuurlijke/juridische paragraaf	65
10.1. Planmethode	65
10.2. Opzet van de voorschriften	65
10.3. Prostitutiebeleid	68
10.4. Antenne-installaties	68
10.5. Reclamenota	70
10.6. Relatie met de welstandsnota	71
 11. Vooroverleg en inspraak	 73

Aanleiding en doel

1

1.1. Aanleiding voor het plan

Het centrum van Rosmalen zal in de toekomst uitgroeien tot een grootschaliger voorzieningencentrum. Het inpassen van het hierbij behorende programma in de bestaande situatie vormt stedenbouwkundig de belangrijkste opgave. Deze ontwikkelingen zijn omschreven in de “Centrumvisie Rosmalen” (vastgesteld 20 mei 2003). Oud en nieuw dienen op logische wijze met elkaar verweven te worden waarbij het waarborgen van een eigen identiteit de inzet vormt. Om enerzijds het oorspronkelijke karakter te waarborgen en te versterken en anderzijds diverse ontwikkelingen mogelijk te maken worden de vigerende bestemmingsplannen “Centrum 1994” en “Centrum Rosmalen” herzien. De Centrumvisie dient hierbij als uitgangspunt.

1.2. Doel van het plan

Dit bestemmingsplan kan worden gezien als een bestuurlijk-juridische vertaling van het gestelde in de “Centrumvisie Rosmalen”. Doel van het bestemmingsplan “Centrum Rosmalen” is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer en de voorgestane ontwikkeling van dit centrumgebied.



Begrenzing van het plangebied

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan "Centrum Rosmalen" betreft het gebied ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen. De westgrens wordt gevormd door de Venstraat en de achterperceelsgrenzen van de Stationsstraat. Ten noorden van het plangebied vormt het oude lint richting Kruisstraat, de Striensestraat, de grens. In het oosten ligt de grens deels op de Deken van Roestellaan, deels op de achterperceelsgrenzen van de Van Meeuwenstraat.

Op deze wijze is sprake van een samenhangend plangebied. Alhoewel de ontwikkelingen die in het centrum plaatsvinden geen grote invloed zullen hebben op gebieden die aan de rand van het plangebied liggen is er omwille van de samenhang voor gekozen deze gebieden toch mee te nemen in dit bestemmingsplan. Door de planologische regeling te actualiseren ontstaat er geen versnippering van regelingen.

1.4. Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt eerst een analyse gegeven van de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader beschreven, waarbij wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die op het centrum van Rosmalen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het programma. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd, die voor het bestemmingsplan gehanteerd zijn. De planbeschrijving vindt in hoofdstuk 6 plaats. Vervolgens komen in de hoofdstukken 7 en 8 de milieuaspecten en civieltechnische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 9, 10 en 11 tenslotte worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de bestuurlijk/juridische aspecten en de procedures toegelicht.

Huidige situatie

2

2.1. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Centrum Rosmalen” en “Centrum 1994”. Bestemmingsplan “Centrum Rosmalen” is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Rosmalen op 13 december 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 maart 1981. Bestemmingsplan “Centrum 1994” is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Rosmalen op 8 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 1995 (nr. 135513).

Dit bestemmingsplan bood de juridisch-planologische mogelijkheden voor de meest recente uitbreidingen van het winkelcentrum. Het creëren van een kernwinkelapparaat, een flinke uitbreiding hiervan en het realiseren van hoogwaardig verblijfsgebied werden in dit bestemmingsplan beoogd.

Het bestemmingsplan “Centrum 1994” vormt nog steeds de basis voor diverse plannen ter afronding van het centrum.



Historische kaart (circa 1895)



Huidige situatie

2.2. Historische ontwikkeling

“Een groot dorp, liggende ten Noord-oosten van 's-Hertogenbosch, komt reeds ten jaare van 815 voor, in een diploma van de abtdij van Laurisham, nu Lorsch, gelegen in Duitsland aan de Rhijn, bij het bisdom van Worms, onder de naam Rosmalln en Rosmella, toen er reeds aldaar goederen aan gemelde Abtdij werden geschonken.

Dit dorp, waar de huizen zeer verspreid liggen, dan alleen bij de Kerk, is niet fraaij, en de grond is er zeer zandig, echter ligt het zeer laag, waardoor het 's-winters dikwijls door het water overstroomt word; waarvan het volgende vaarsjen herkomstig is: Rosmaalen is een ellendig land, 's-winters in 't water en zomers in het zand.”

*Bron: De Stad en Meijerij
A.C. Brock
Circa 1825*

Tot de 13^e eeuw was Rosmalen een agrarisch gehucht met enkele verzamelde boerderijen, op de overgang van droge zandgronden naar natte komgronden. Het centrum van Rosmalen ligt op een hoge dekzandrug. Ten zuiden hiervan ligt een lager gelegen en vochtigere dekzandvlakte. Vanuit het landschap is de sterk oostwestgerichte opbouw van Rosmalen typerend.



1900

1990



Dorpsstraat anno 1900 en anno 1990

Rond het einde van de 13^e eeuw werd de Sint-Lambertuskerk gerealiseerd. Vooral natuurlijke omstandigheden (overstromingen, stormen, droogten) hebben ertoe geleid dat Rosmalen niet erg snel groeide. De bebouwingsconcentratie rondom de kerk bestaat al vanaf de 19^e eeuw en kende destijds al enige niet-agrarische bebouwing zoals kleine bedrijven, herbergen en landhuizen.

Het centrum van Rosmalen is ontstaan op de plek van het voormalige buurtschap Kerkenhoek, dat via een fijnmazige structuur van landwegen was verbonden met andere buurtschappen in de omgeving zoals Molenhoek, Hintham en Bruggen. Dit stelsel van linten is een belangrijke historische cultuurdrager van Rosmalen.

Het centrumgebied van Rosmalen heeft zich ontwikkeld tussen twee, historisch gezien, belangrijke kruispunten:

- het kruispunt Dorpsstraat met de Nieuwstraat, hier zijn de kerk en de begraafplaats gesitueerd;
- het kruispunt Dorpsstraat met de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat, van oorsprong was hier het marktveld gelegen.

De Dorpsstraat is altijd een belangrijke verbindingsweg tussen enerzijds de Maas en anderzijds Berlicum en Vinkel geweest. Langs deze straat, met name tussen de kerk en de oude marktveld, zijn dan ook van oudsher gemengde functies aanwezig.

De Venstraat en de Van Meeuwenstraat lopen respectievelijk ten westen en oosten van het centrum. Tezamen met de oost-west gerichte linten vormen deze straten een ruit rond het centrumgebied.

In beginsel heeft de groei van het centrumgebied met name als verdichting langs de linten plaatsgevonden. Er was sprake van een langzame en organische groei. Door de diepe achtertuinen en open bebouwingsstructuur kende het centrumgebied van Rosmalen een lange tijd veel open plekken tussen de bebouwing. Pas recentelijk, begin jaren tachtig, zijn de laatste open plekken in het centrum op planmatige wijze ingevuld.

De bebouwing op het agrarisch land van boer Westerlaken (Dorpsstraat 64), de huidige Tamboerijnstraat, Schutterstraat, Vendelierstraat en de Koningsstraat vormt de meest recente planmatige woninguitbreiding in het centrum. Hierna is de Vreeburgpassage tussen de Dorpsstraat en Torenstraat ontwikkeld.

Ten oosten van het centrum heeft de bebouwing aan de Van Meeuwenstraat inmiddels gedeeltelijk plaats moeten maken voor de bredere Deken van Roestellaan.

In de negentiger jaren heeft zich tegenover de Vreeburgpassage, tussen de Dorpsstraat en de Hoogstraat, de winkelstraat Catelijnen ontwikkeld.

Rosmalen nu

Op 31 december 2001 had de buurt "Rosmalen-centrum" 1514 inwoners (bron: digitale buurtmonitor website gemeente 's-Hertogenbosch).

De bevolking van het plangebied is als volgt opgebouwd:

leeftijd	
< 20	19,1%
20 - 45	30,6%
45 - 65	29,2%
> 65	21,1%

Het aandeel jongeren en personen t/m 44 jaar is sinds 1996 afgenomen. Desondanks is Rosmalen Centrum een relatief jong gebied.

Het merendeel van de woningen zijn koopwoningen. Het grootste deel van de woningen is middelgroot en stamt uit de jaren 80. Bij 34,1% van de woningen bedraagt de OZB-waarde tussen de € 110.000,-- en € 150.000,--.

In 2001 zijn er 2 woningen gebouwd en is er 1 onttrokken aan de voorraad.

Het huidige beeld van het centrum

Langs de Dorpsstraat, tussen de Schoolstraat en de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat, is het overgrote deel van de centrumvoorzieningen gesitueerd. De winkels en horecagelegenheden zijn op de begane grond gevestigd. Daarboven wordt in de meeste gevallen gewoond. Buiten dit gebied is het aandeel commerciële ruimtes en horeca veel kleiner en is wonen de belangrijkste functie.

Er zijn drie belangrijke plekken in het centrumgebied: de Driesprong aan de Dorpsstraat bij de Raadhuisstraat, de verbreding in het profiel van de Dorpsstraat voor de Kentering en de parkeerplaats bij de kerk. De Driesprong is van oorsprong de voortuin van de burgemeesterswoning. Hier wordt momenteel de wekelijkse markt gehouden.

De parkeerplaats tussen de kerk en de pastorie (de Markt) was vroeger een boomgaard en is nu in gebruik als parkeerplaats.

Door de van oorsprong aanwezige verbreding van de Dorpsstraat ter hoogte van de Kentering wordt een derde plek gevormd. Deze plek markeert de entree van het centrumgebied aan de zuidzijde. Van oorsprong was hier het marktveld gelegen.

Bij de spoorwegovergang in het zuidwesten van het plangebied is een grote parkeerplaats gelegen op het voormalige landje van boer Westerlaken. In de voormalige boerderij is momenteel een chinees restaurant gevestigd. De parkeerplaats wordt ook als kermisterrein gebruikt.

In en rond het centrum is veel nieuwbouw aanwezig. De schaal hiervan is contrasterend met de historische lintbebouwing. Het laatste voorbeeld hiervan is de bebouwing aan de Catelijnen. Zowel de schaal als de functie van de nieuwbouw visualiseert de schaalsprong die het centrumgebied van Rosmalen heeft gemaakt.

De oorspronkelijke verkeersstructuur en de daaraan gekoppelde parkeervoorzieningen zijn in de afgelopen jaren veranderd. Rondom het centrumgebied zijn parkeerterreinen ten behoeve van het centrum aangelegd.

De Dorpsstraat is recentelijk verkeerstechnisch en inrichtingstechnisch aangepast waardoor deze straat geen doorgaande functie meer heeft. Gemotoriseerd verkeer dient ter hoogte van de Raadhuisstraat af te slaan. Hierdoor heeft het gebied ten noorden van de kruising Dorpsstraat/Raadhuisstraat een verblijfsfunctie gekregen. De Torenstraat, de Catelijnen, de Vreeburgpassage en de Driesprong zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Er is geen oostwestverbinding door het hart van het centrum.

De groenstructuur in het centrum bestaat voornamelijk uit een onderbroken laanbeplanting langs de oorspronkelijke linten. Op de Driesprong is een aantal oudere, solitaire bomen aanwezig als relict van een laanbeplanting.

Het oorspronkelijke station aan de Spoorstraat is niet meer in gebruik. Het huidige station ligt aan het Stationsplein en heeft een onduidelijke relatie met het centrum, mede doordat de woonbuurt ten zuiden van de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat ertussen ligt.

2.3. Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

2.3.1. Bebouwd gebied

De bebouwing in het centrumgebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Daarnaast komen binnen het plangebied onder andere diverse winkels, horecagelegenheden, een bibliotheek en het (voormalige) gemeenschapshuis de Kentering voor. Deze functies zijn geconcentreerd langs de Dorpsstraat, (aan) de Driesprong, de Hoogstraat en de Raadhuisstraat gelegen.

Binnen het plangebied komen de volgende niet-woonfuncties voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- kantoren;
- bedrijven;
- maatschappelijke dienstverlening;
- religieuze doeleinden.

Detailhandel en dienstverlening

De Dorpsstraat, vervult als centrale as in het centrumgebied, samen met de Vreeburgpassage en Catelijnen het hart van de detailhandelsfuncties. Er heeft zich een levendig en kleinschalig gemengd centrumgebied ontwikkeld. Recentere, projectmatige en meer grootschalige winkelvoorzieningen zoals de Vreeburgpassage en de Catelijnen zijn loodrecht op de Dorpsstraat ontwikkeld.

Uit het onderzoek dat gedaan is ten behoeve van de beleidsnotitie Detailhandel (1996-1997) blijkt dat het centrum van Rosmalen zich kenmerkt door een zeer sterke koopkrachtbinding ten aanzien van de dagelijkse artikelen (97%). Ook beschikt Rosmalen-centrum over een aanzienlijke hoeveelheid niet-dagelijkse artikelen en de Rosmalense consument is daar sterk op georiënteerd.

Het aanbod van de winkels wordt als aantrekkelijk ervaren. De koopkrachtcijfers bevestigen dit. De dagelijkse artikelen sector heeft een ijzersterke positie door de kwaliteit van onder meer de supermarkten.

In februari 2003 is het huidige winkelaanbod geïnventariseerd. In het centrum zijn een drietal supermarkten aanwezig en tal van winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse goederen. Binnen het winkelconcentratiegebied, inclusief de Aldi aan de Raadhuisstraat vertegenwoordigen zij gezamenlijk een verkoop-

vloeroppervlak van circa 13.000 m² b.v.o..

Verder komen er op dit moment nog verspreid over het hele plangebied winkels voor, zoals bijvoorbeeld enkele winkels aan de noordzijde van de Schoolstraat. Deze zijn niet opgenomen in het genoemde aantal m² b.v.o..

Naast detailhandelsfuncties zijn er ook andere commerciële functies in het centrumgebied aanwezig, zoals banken, een reisbureau, een kapper en dergelijke. Zij dragen bij aan de volledigheid van het centrum.

Horeca

Binnen het centrumgebied, maar met name langs de Dorpsstraat komt verspreid horeca voor. Het betreft uitsluitend de zachte horeca, in de vorm van restaurants, (eet)cafés en snackbars. Zij dragen bij aan de levendigheid en de verblijfskwaliteit van het centrum. Opvallend is de aanwezigheid van een tweetal zalencomplexen op zeer korte afstand: D'n Beer en de Kep, die tevens een functie als café vervullen. De horeca langs de Dorpsstraat inclusief de Driesprong bedraagt totaal 3.500 m² b.v.o..

Kantoren

Verspreid over het centrumgebied komen diverse kantoren voor. Er is uitsluitend sprake van kleine kantoren, enerzijds in de vorm van zelfstandige kantoren, anderzijds is er sprake van kantoren aan huis. Op een enkele plek is er sprake van een beperkte concentratie zoals in het bedrijfsverzamelgebouw tegenover het station waarin meerdere kantoren zijn ondergebracht en de verzameling van kantoren die als een schil rond een deel van de Kentering zijn gelegen.

Bedrijven

Tevens komen er, verspreid over het hele centrum, een scala aan kleine bedrijfjes voor. Vergelijkbaar met de kantorensector is er sprake van zelfstandige bedrijven, maar ook bedrijvigheid aan huis. Juist de menging van functies maakt het centrum zo bijzonder en levendig. Bedrijven die teveel overlast naar de woonomgeving veroorzaakten, zijn grotendeels uit het centrum verdwenen.

Een groter bedrijventerrein dat niet meer als zodanig in gebruik is, vormt het Strabag terrein, gelegen in het zuid westelijk deel van het plangebied.

Maatschappelijke dienstverlening

Verspreid over het plangebied zijn enkele uiteenlopende vormen van maatschappelijke dienstverlening aanwezig. Te noemen zijn: de bibliotheek, kinderopvang, een medisch steunpunt, de dierenkliniek, het postkantoor, het station en het voormalige gemeenschapshuis en zalencentrum De Kentering. Functies die de levendigheid en diversiteit van het centrum ondersteunen.

Religieuze doeleinden

Binnen het plangebied is de Lambertuskerk gelegen. Deze kerk werd aan het eind van de 13^e eeuw gerealiseerd en neemt nog steeds een markante plek in het centrum van Rosmalen in. Rond de kerk ligt de begraafplaats.

Wonen

Menging van functies is kenmerkend voor een dorpsmilieu. Binnen het plangebied wordt hoofdzakelijk gewoond. De woonbebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen met een tuin. Het betreft zowel vrijstaande, als geschakelde als rijenwoningen, veelal bestaand uit twee lagen met een kap.

Na 1980 zijn er woningen voor doelgroepen aan toegevoegd zoals de woningen voor ouderen met bijbehorende voorzieningen aan de Deken van Roestellaan en de Schoolstraat en zogenaamde HAT-woningen aan de Vendelierstraat. De woningbouw van na 1980 bestaat deels uit 3-en 4-laagse bebouwing met kap en veroorzaakt een schaalsprong ten opzichte van de bestaande bebouwing. De laatste jaren zijn er in het centrum van Rosmalen diverse appartementen gerealiseerd in veel gevallen gecombineerd met een commerciële functie op de begane grond.

De woonfunctie op de begane grond is uit de Dorpsstraat nagenoeg verdwenen maar er heeft zich een levendig, kleinschalig gemengd centrumgebied ontwikkeld, waarin het wonen op de verdieping is gehandhaafd.

Een bijzonder fraai woonmilieu binnen het plangebied is gelegen langs de Dorpsstraat richting de Tuinstraat. De woningen zijn overwegend gerealiseerd in de 20er en 30er jaren. Een viertal woningen is geselecteerd als potentieel gemeentelijk monument.

2.3.2. Onbebouwd gebied

Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

De verkeersstructuur bestaat uit een ruit rond het centrum. Tevens is daarbij ter indicatie van een aantal wegen de huidige verkeersbelasting (etmaalintensiteit) opgenomen. Kenmerkend voor de huidige situatie is de extra belasting op de bestaande wegen als gevolg van onder andere de capaciteitsproblemen op de N50 tussen de A2 en Geffen. Deze extra belasting als gevolg van sluipverkeer in met name oostwestrichting heeft een negatieve invloed op de verkeersveiligheid en de woonkwaliteit.



etmaalintensiteiten

Parkeren

Kenmerkend voor de huidige parkeersituatie in het centrum van Rosmalen is enerzijds de evenwichtige spreiding van parkeerlocaties maar anderzijds het onevenwichtig gebruik ervan. Op nevenstaande figuur is op een representatief moment van een aantal parkeerlocaties de capaciteit, de intensiteit en de bezettingsgraad weergegeven.

Analyse van het onderzoek leert dat alleen de parkeersituatie bij de supers (Spar, Aldi en Super De Boer) een erg hoge bezettingsgraad kent tot circa 100%. Dit in tegenstelling tot de andere locaties. Dit overzicht laat zien dat er in totaliteit ruim voldoende parkeergelegenheid in het centrum aanwezig is.

Door het grote aantal kleine parkeerplaatsen is er sprake van versnippering. Dit heeft in sommige gevallen een onoverzichtelijke situatie tot gevolg en maakt dat op veel punten geparkeerde auto's het straatbeeld bepalen.



de capaciteit, de intensiteit en de bezettingsgraad voor een aantal parkeerplaatsen

		capaciteit	intensiteit	bezettingsgraad
	GEBIEDSDEEL			
1.	Raadhuisstraat (Aldi)	32	29	91
2.	Hoogstraat (Ptt)	52	50	96
3.	Raadhuisstraat	30	21	70
4.	Hoogstraat (Spar)	10	17	170
5.	Oudedijk	68	29	43
6.	Rodenborchweg (kerk)	33	27	82
7.	Markt (noord)	41	39	95
8.	Markt (zuid)	39	38	97
9.	A. de Driesprong e.o.	68	42	62
10.	Kentering	100	47	47
11.	Gildeplein	140	10	7

Openbaar vervoer

In november 2002 is er een nieuwe dienstregeling ingevoerd die enerzijds gericht is op een snelnet met een strakke lijnvoering en anderzijds op een deeltaxisysteem voor de gehele stad die het vraagafhankelijk vervoer van deur tot deur mogelijk maakt.

In het centrum is bij de Markt de halte van lijn 66 gelegen, welke overdag een frequentie van 30 minuten kent en via De Heren van en naar het centrum van 's-Hertogenbosch rijdt. Bij de halte Gemeentehuis gaat lijn 66 over in 63, die met dezelfde frequentie naar het centrum rijdt. Naast bus en deeltaxi is er op loopafstand het station gelegen met dagelijks circa 2.350 in- en uitstappers.

Met een 30 minutenfrequentie wordt een treinverbinding onderhouden zowel richting 's-Hertogenbosch als richting Oss/Nijmegen.

Fiets

Op de meeste wegen in het centrum van Rosmalen vindt een menging van fiets- en autoverkeer plaats. Door het centrum loopt een belangrijke fietsroute door het centrum. Deze bestaat uit een vrijliggend fietspad dat in twee richtingen berijdbaar is. De route loopt vanaf het zuiden langs de Deken van Roestellaan en splitst zich in het centrum af om een eigen tracé te volgen. De route zal in de toekomst een belangrijke functie vervullen voor het fietsverkeer tussen het centrum van Rosmalen en De Groote Wielen. In noordelijke richting is het fietspad zoveel mogelijk voorzien van een laanbeplanting. De groene inrichting van deze route is van belang voor de helderheid en kwaliteit van de route.

Binnen het centrumgebied zijn op diverse plekken fietssuggestiestroken aanwezig.

In fietsenstalling op grote schaal wordt, behoudens bij het station, nog niet voorzien. Er zijn wel voorzieningen bij de Markt, de Driesprong en de Kentering.

Openbare ruimte

Het rapport van Bureau Van den Eerenbeemt vormt de handleiding voor de opgestelde herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte van het centrum van Rosmalen.

In dit rapport wordt Rosmalen getypeerd als een "landelijke" plaats is met allerlei "stedelijke" elementen.

Een dualistisch karakter met een mengeling van rust en dynamiek. Bij de herinrichtingsplannen is ervoor gekozen om de meer “landelijke” factoren in het karakter van Rosmalen te benadrukken.

Dit wordt tot uitdrukking gebracht in de profielen, het materiaalgebruik, het straatmeubilair en het groen.

Groenstructuur

De groenstructuur in het centrum van Rosmalen is in sterke mate gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkelingen welke zich hebben voorgedaan. De volgende groene structuren zijn te onderscheiden:

- Laanbeplanting langs de van oorsprong doorgaande verbindingswegen;
- Stedelijk groen in het centrum;
- Dorpsachtig groen in en rond de wijken;
- Parkachtig groen en overig groen.

Laanbeplanting

De van oorsprong agrarische bebouwing langs de linten is met name in het centrum verdicht en veranderd van functie. Door de steeds verdergaande verdichting en het daardoor ontstane ruimtegebrek en door wijzigingen in het wegennet is er geen sprake meer van duidelijke doorgaande laanstructuren in het centrum. Richting het centrum worden deze structuren onregelmatiger en is er geen sprake van een doorgaand laankarakter.

De volgende laanstructuren zijn in het centrum aanwezig:

- Striensestraat: als onderdeel van de oude lintenstructuur is deze straat duidelijk op het centrum gericht, maar heeft geen doorlopend karakter van een hoofdverbinding meer. De laanbeplanting met bomen en hagen stopt bij de Dorpsstraat.
- Dorpsstraat/Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat: De Dorpsstraat is vanaf het westen richting het centrum een duidelijke hoofdverbindingsweg. De weg heeft een bosrijk karakter. Richting het centrum wordt de groenstructuur minder zwaar en bosrijk. Na het afbuigen van de Dorpsstraat naar het noorden krijgt de straat het karakter van een centrumstraat en verliest daarmee het groene karakter. De Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat vormt als het verlengde van de Dorpsstraat de aansluitende hoofdstructuur maar heeft een afwijkend karakter.

- Deken van Roestellaan: vanuit het zuiden vormt de Deken van Roestellaan een belangrijke route van en naar het centrum. De straat kenmerkt zich vanuit het zuiden door een groen en bosrijk karakter. Het groen wordt richting het centrum minder bosrijk en steeds meer een aaneenschakeling van groene elementen. Het doorgaande karakter van de weg wordt benadrukt door hagen. Vanuit het centrum naar het noorden is de Deken van Roestellaan het groene karakter kwijt. Het beloop van deze weg wijkt in het centrum af van zijn oorspronkelijk beloop. Dit is echter in de inrichting voldoende ondervangen.

Stedelijk groen in het centrum

Kenmerkend voor het groen in het centrum is dat dit pleksgevijs is ontwikkeld, veelal in combinatie met de ontwikkeling van locaties in het centrum. Het groen is ingepast in het ontwerp van de openbare ruimte en vervult hierin een belangrijke rol. Het geheel van plekken vormt samen met het particulier groen, de groene beleving van het centrum. De totale oppervlakte groen in het centrum is beperkt, waardoor richting het centrum het dorpse karakter plaats maakt voor een binnenstedelijke karakter.

De invulling van deze plekken kan bestaan uit een solitaire boom, een groep van bomen of heesters, hagen en gras. In het centrum wordt het groene karakter bepaald door het totaal van deze plekken.

Voorbeelden hiervan zijn:

- bomen bij de Kentering;
- bomen bij de Driesprong.

Dorpsachtig groen

Rond het centrum liggen diverse wijken met een duidelijk dorps karakter. Kenmerkend hiervoor zijn de straatbomen, perkjes en gazons. Veelal sluiten de voortuinen aan op de vaak ruime straatprofielen.

Parkachtig groen / overig groen

Binnen het plangebied resteren een tweetal groene plekken van enig formaat. Het betreft:

- het parkachtige groen gelegen langs het spoor als een zone met wisselende afmetingen. Verschillende voetpaden lopen door dit gebied. Het gebruik hiervan zal hier voornamelijk plaatsvinden door bewoners die in de buurt wonen;
- het agrarisch gebied achter de boerderij aan de Dorpsstraat met groen rond de maïsakker en de daaromheen liggende

overhoekjes en achtertuinen. Het gebied is beperkt toegankelijk maar geeft wel een groen en bosrijk karakter aan dit gebied. Dit gebied maakt deel uit van de geplande zuidelijke uitbreiding van het centrum.

Ecologie

De oppervlakte van groen in het centrum is beperkt. Daarom zijn de te verwachten ecologische waarden gering. Wel zullen algemene soorten als broedvogels, vleermuizen, insecten, planten enz. voorkomen. Een groot aantal soorten worden beschermd met de flora en faunawet. Binnen deze wet heeft een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Het betreft onder andere een aantal soorten waarvan naar verwachting ook binnen de grenzen van het plangebied enkele aanwezig kunnen zijn. De Flora en Faunawet beschermt bijvoorbeeld alle broedvogelsoorten, en vleermuizen. Formeel dient voor alle ruimtelijke ingrepen die mogelijk leiden tot verstoring of vernietiging van deze soorten ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet.

Binnen het plangebied zullen rond de maïsakker en de tuinen van de aangrenzende villa's en langs het spoor broedvogels voorkomen. Vleermuizen zijn afhankelijk van grotere bomen en gebouwen met open ruimtes waarin overwinterd kan worden. Daarnaast zijn laanstructuren voor vleermuizen van belang als route tussen bijvoorbeeld foerageergebied en rustgebied.

2.4. Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Structuur van het dorp

Het centrum van Rosmalen ligt op de overgang van de zandrug naar de komgronden en vormt wat betreft de cultuurhistorische hoofdstructuur een schakel tussen beide gebieden.

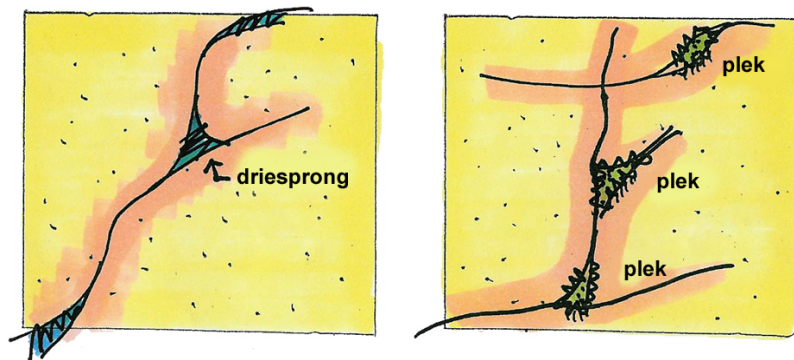
Het centrum is ontstaan op een dijk, die was opgeworpen op de noordflank van de natuurlijke dekzandrug tussen 's-Hertogenbosch en Oss, en rond de kerk die in de 13^e eeuw is opgericht. Daar waar de oude routes bij elkaar komen, heeft zich in de loop van de jaren het centrum ontwikkeld. De structuur welke gevormd is door de oorspronkelijke linten is nog altijd herkenbaar aanwezig en dient ook voor de toekomst behouden te blijven. Daarnaast dient ook het karakter van de linten als entiteit behouden te blijven. De volgende drie ontwerppatronen vormen tezamen de karakteristiek van een lint:

- het tracé;
- het profiel;
- de bebouwing.

Het tracé

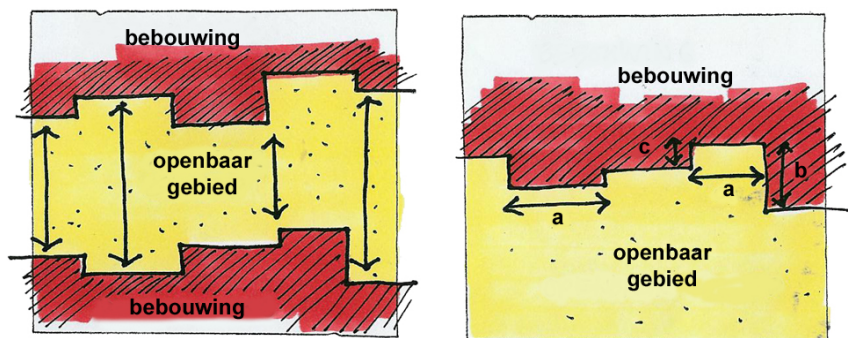
Het tracé of het beloop van het profiel kenmerkt zich door een gebogen en willekeurig verloop gekoppeld aan de natuurlijke omstandigheden en de landschappelijke onderlegger. De oorspronkelijke linten zijn in dit geval veelal gelegen op de oude dijken.

Rosmalen was van oorsprong een gehucht opgebouwd uit een stelsel van linten en paden. Daar waar de belangrijkste linten elkaar kruisten is een verbijzondering ontstaan. De bebouwing werd verder van de straat gesitueerd, zodat er een plek ontstond. Een voorbeeld hiervan wordt gevormd door de terugliggende bebouwing nabij de huidige Kentering. Van oorsprong was hier het marktveld gelegen.



Het profiel

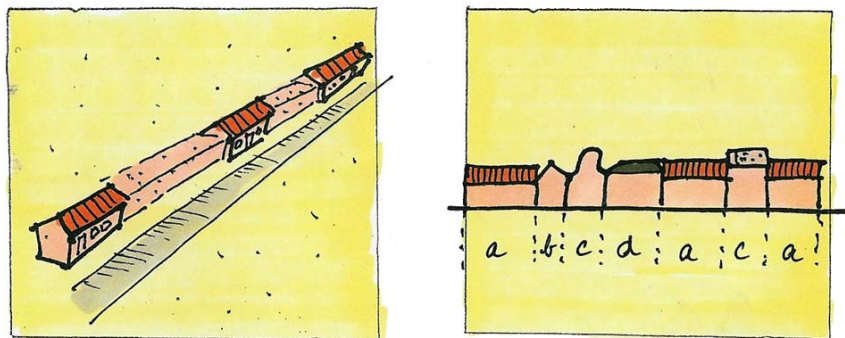
Het profiel van de linten, ofwel de breedte van de straat hangt samen met de organische en langzame groei van de bebouwing. Willekeurig werden de huizen aan de straat gesitueerd. Er was geen sprake van een uniforme rooilijn, verspringingen kwamen juist zorgvuldig voor. Door de verspringende rooilijn ontstaat er in het profiel een diversiteit aan breedten. De bebouwing werd steeds dichter aan de straat gesitueerd waardoor de oorspronkelijke laanbeplanting werd onderbroken en soms geheel is verdwenen.



De bebouwing

Verspreid gelegen langs de linten kwam van oorsprong agrarische en niet agrarische bebouwing voor. De bebouwing was willekeurig gepositioneerd. Dit benadrukte de individualiteit van de panden. In de loop der jaren is de bebouwing verder verdicht, met name langs de Dorpsstraat. Deze verdichting ging steeds verder zodat er als het ware een aaneengesloten wand van "losse" panden is ontstaan.

Rosmalen is door de natuurlijke omstandigheden van oudsher geen rijke gemeenschap. Door deze historie kenmerkt de bebouwing zich van oorsprong door sobere boerderijtjes langs de linten. De boerderijtjes werden bestonden uit een éénlaagse bebouwing met kap, evenwijdig met de straat gesitueerd. De boerderijtje stonden pal aan de straat gesitueerd dus er was nauwelijks sprake van een voorerf. Bij de verdere ontwikkelingen zijn deze bebouwingskenmerken maatgevend.



De bebouwing langs de linten is in de loop der jaren sterk getransformeerd. Hierbij is de Dorpsstraat tot op de dag van vandaag de belangrijkste route door het centrum. Hoewel er een schaalvergroting en een verdichting heeft plaatsgevonden heeft de bebouwing haar oorspronkelijke karakter behouden omdat het overwegend individuele perceelsgewijze ontwikkelingen betreft. De lintbebouwing kenmerkt zich ook op dit moment door een diversiteit aan bebouwing.

Bij de verdere ontwikkelingen zijn deze bebouwingskenmerken voor wat betreft de ontwikkelingen langs de linten maatgevend. Het pand Dorpsstraat 69 vormt een afwijkend element in deze oorspronkelijke reeks. Hoewel het pand bijzonder is, sluit het niet aan bij de positionering en verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Zo is dit pand niet direct aan de straat gelegen en betreft het geen boerderijachtig type met een lage, lange kap. De waarde van dit pand ligt voornamelijk in de ver-

schijningsvorm als losstaande 20er jaren villa welke rijkelijk is omgeven door ruimte en groen.

In de Centrumvisie is aangegeven op welke wijze de noodzakelijke uitbreiding van het centrum stedenbouwkundig kan worden vorm gegeven. Het behouden van de bestaande panden langs de Dorpsstraat is niet mogelijk. Wel is ervoor gekozen om de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing van de Dorpsstraat als uitgangspunt te nemen. Dit betekent een veelvuldige verspringing van de rooilijn, een diversiteit aan gevelbeelden met een beperkte hoogte van één en twee bouwlagen. Het gevelbeeld zal weliswaar een meer gesloten karakter gaan vertonen maar zal sterk aansluiten op het oorspronkelijke beeld. De huidige open structuur rondom Dorpsstraat 69 past niet in deze gewenste bebouwingskarakteristiek.

In de zeventiger jaren heeft het centrum van Rosmalen zowel in functionele zin als qua uitstraling een schaalsprong gemaakt. Naast de kleinschalige, historische bebouwingsstructuur is grootschalige planmatig opgezette bebouwing verrezen, zoals de Vreeburgpassage en de Catelijnen.

Archeologie

Op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gedeelte van het plangebied ten oosten van de Deken van Roestellaan aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de rest van het plangebied is geen archeologische verwachtingswaarde aangeduid aangezien het binnen de bebouwde kom ligt. Echter, gezien de historie van de huidige bebouwing en de ligging in het historisch centrum van Rosmalen wordt een verkennend archeologisch onderzoek verricht. Hieruit moet blijken of een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) noodzakelijk is.

Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt het centrum van Rosmalen niet specifiek als een gebied met een hooggewaardeerde stedenbouwkundige structuur of beschermd dorpsgezicht aangeduid. De Dorpsstraat, de Schoolstraat, de Deken Fritsenstraat en de Dokter Hanegraafstraat zijn aangegeven als historisch-landschappelijke en stedenbouwkundige lijnen met een redelijk hoge waarde.

Bij ontwikkelingen op of aan deze lijnen dient de historische waarde van de lijn in acht te worden gehouden. Een klein gedeelte van het molenbiotoop van de molen aan de Molenstraat valt samen met het plangebied.

Monumenten

Binnen het plangebied is de Sint-Lambertuskerk aangewezen als rijksmonument.

Een aantal panden binnen het plangebied is door de gemeente geselecteerd als potentiële gemeentelijke monumenten. Het betreft hierbij de panden op de volgende adressen:

- De Driesprong 11;
- Dorpsstraat 66;
- Dorpsstraat 72;
- Dorpsstraat 83;
- Dorpsstraat 91;
- Stationsstraat 97.

Planologisch kader

3

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is een aantal gemeentelijke beleidsstukken relevant. Zij vormen de kaders zowel in ruimtelijke, als in functionele, als in programma-tische zin. Dit betekent dat bepaalde keuzes reeds gemaakt zijn. Zij vormen derhalve de uitgangspunten bij verdere plan-vorming.

3.1. “Stad tussen stromen”; Structuurvisie 's-Hertogen-bosch 2003

Deze nota hanteert een lagenbenadering om de cultuur histori-sche kwaliteit van stad en land veilig te stellen bij verdere ruim-telijke ontwikkelingen. In de ruimtelijke uitwerking van deze visie wordt het beleid ingegeven door de hogere overheden (net-werkstad en stedelijke regio's) concreet vertaald naar de con-sequenties op het gemeentelijke niveau.

Van belang voor het centrum van Rosmalen is hierbij het vol-gende. Binnen de stad zijn de voorzieningen gespreid op buurt-wijk- en stadsdeelniveau. Deze voorzieningenstructuur op ver-schillende schaalniveaus zal de komende jaren het uitgangs-punt blijven. In de Ruimtelijke Structuurvisie krijgt het centrum van Rosmalen een functie op stadsdeelniveau. Mede door de komst van De Groote Wielen zal het centrum van Rosmalen uitgroeien van wijkwinkelcentrum naar stadsdeelcentrum. Ver-dere verstedelijking van Rosmalen in zijn geheel mag niet lei-den tot verdere afbreuk van het centrum-dorpse karakter. Op niveau van de stad is het behouden van Rosmalen als een bij-zonder ruimtelijke entiteit gewenst.

Bij de centrumontwikkeling dienen de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing en de landschappelijke onderlegger ingezet te worden als dragers voor de planvorming.

Daarnaast vormt de ontwikkeling van de zogenaamde verbindingsassen een belangrijk onderdeel voor de ruimtelijke structuurvisie.

De stedelijke verbindingsassen, die de relatie tussen Rosmalen en het stadscentrum moet versterken via ruimtelijke ontwikkelingen en de aanleg van een comfortabel fietspad en een openbaar vervoersnetwerk, bestaat in dit geval uit het tracé Graafseweg-Hintham-Graafsebaan-Dorpsstraat. In het centrumgebied van Rosmalen maakt de Dorpsstraat deel uit van de verbindingsas.

3.2. Centrumvisie Rosmalen

De Centrumvisie voor Rosmalen vormt het vervolg op de ontwerp-structuurvisie Rosmalen (november 2000). Dit plan is door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch vastgesteld op 20 mei 2003.

De ontwerp-structuurvisie Rosmalen omvatte het totale stedelijke gebied van Rosmalen en had als doel, om globaal en veelal programmatisch, inzicht te geven in de ontwikkelingen en de consequenties van de diverse ontwikkelingen op Rosmalen als geheel. De consequenties van de effecten van de gezamenlijke ontwikkelingen zijn in zijn totaliteit inzichtelijk gemaakt in de ontwerp-structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie Rosmalen is op 13 december 2000 behandeld in de Commissie Ruimtelijke Ordening en heeft vanaf 29 januari tot en met 2 april 2000 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraakprocedure. Bovendien is advies gevraagd aan andere organisaties en organen waaronder de Provinciale Planologische Commissie.

Voor een aantal ontwikkelingen waaronder de Hoef en de Zuidelijke Rand bestaat op dit moment onvoldoende duidelijkheid om verder te gaan met de ontwerp-structuurvisie in zijn totaliteit. Omdat er geen dwingende relaties aanwezig zijn tussen de ontwikkelingen in het centrum en de overige plannen in het bestaand stedelijk gebied van Rosmalen is er voor gekozen om de ontwerp-structuurvisie op te delen in een aantal deelvisies. Eén van de deelvisies betreft de Centrumvisie.

Het plangebied van deze visie wordt begrensd door:

- aan de noordzijde de Nieuwstraat-Schoolstraat;
- aan de oostzijde de Deken van Roestellaan;

- aan de zuidzijde de spoorlijn;
- aan de westzijde de Venstraat.

Een aantal locaties in het centrum is reeds geruime tijd in studie. De voorgestelde ontwikkelingen passen binnen de bestaande en toekomstige beleidskaders.

Om deze plannen niet te laten stagneren, zodat op korte termijn een positieve impuls kan worden gegeven aan het centrum van Rosmalen, is ervoor gekozen om dit plangebied prioriteit te geven. De stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkelingen zijn in deze visie vastgesteld.

Omdat het centrum van Rosmalen in de toekomst zal uitgroeien tot het voorzieningencentrum voor circa 40.000 inwoners vormt de stedenbouwkundige inpassing van het gestelde programma in de bestaande situatie de belangrijkste opgave. Oud en nieuw dienen op een logische manier met elkaar verweven te worden. Gezien het programma is een schaa sprong in de ontwikkeling van het centrum echter onontkoombaar.

In de Centrumvisie worden in navolging op de ontwerpstructuurvisie Rosmalen, die een globaal karakter kende, op een meer gedetailleerde wijze de ontwikkelingsmogelijkheden voor het toekomstige centrumgebied van Rosmalen uiteengezet. Van belang is dat de toekomstige ontwikkelingen aansluiten bij het karakter van Rosmalen danwel nieuwe ruimtelijke kwaliteiten toevoegen, om de eigen identiteit te behouden danwel te versterken.

3.3. Nota “Bomen in de stad”

Een ambitie vanuit het bomenplan is het zorgvuldig en daadkrachtig omgaan met het groen in de stad. Dit wordt gedaan door structurele groenelementen te beschermen en te verbeteren en door nieuwe structuren te realiseren.

Het herstellen van oude structuren zoals de route Strienestraat-Nieuwendijk-Schoolstraat, welke onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorische dijk van de Beerse Overlaat, vormt hier een voorbeeld van. Deze dient als heldere lijn versterkt te worden door een zorgvuldig vormgegeven profiel aangevuld met bomen, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Als plekken met bijzondere bomen zijn genoemd De Driesprong en de omgeving van de Kentering. Deze plekken in het centrum moeten gekoesterd worden. Het behoud van de eigen identiteit van deze plekken is belangrijk.

In de nota wordt eveneens ingegaan op de noodzaak tot het behouden van bomen. Een belangrijk instrument hierbij is de Algemene Plaatselijke Verordening. Het centrum van Rosmalen is in de APV aangemerkt als een gebied waar voor alle te kappen bomen een kapvergunning moet worden aangevraagd. Indien een boom moet wijken in verband met een ontwikkeling zal hiervoor compensatie worden gevraagd. Deze compensatie zal in de vorm van verplanten, herplant of in financiële vorm plaatsvinden.

3.4. 's-Hertogenbosch bereikbaar

Op het gebied van mobiliteit ligt er voor de stad 's-Hertogenbosch, met name aan de oostzijde een grote opgave, omdat aan deze zijde de meeste grootschalige ontwikkelingen in gang gezet zijn zoals De Groote Wielen, Empel, A2-zone (na 2010) en de opwaardering van het centrum van Rosmalen.

Het beleidsplan verkeer en vervoer geeft een beeld van de gewenste infrastructuur voor de auto, het openbaar vervoer en het langzaamverkeer. In dit plan is rekening gehouden met de verbreding van de A2 naar 4x2 rijstroken (2005-2010), de ombouw van de N50 tot autosnelweg A59 (2003-2005) en de omlegging van de Zuid-Willemsvaart (2006-2010).

Verder is de toekomstige infrastructuur afgestemd op onder meer de sociaal-economische ontwikkeling in Rosmalen, zoals De Groote Wielen en de ontwikkeling van het centrumgebied.

Voor de auto betekent dat onder andere bundeling van autoverkeer op hoofdinfrastructuur, hetgeen een positief effect heeft op de leefbaarheid in met name de woongebieden. Om de bundeling op de hoofdinfrastructuur tot stand te brengen dient de hoofdinfrastructuur verder gecompleteerd te worden met de Randweg en Parallelweg aan de zuidwestzijde van de stad. Over het nut en de noodzaak van de oostelijke ontsluiting wordt op dit moment gestudeerd.

In het mobiliteitsbeleid wordt tevens aandacht geschonken aan het parkeerbeleid. Dit heeft eveneens zijn weerslag op Rosmalen. Omdat er in het centrum van Rosmalen gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte zal de uitbreiding van het parkeren voornamelijk gaan plaatsvinden in gebouwde voorzieningen.

Het gevolg hiervan is dat er, gekoppeld aan de kwaliteit van de openbare ruimte, in de toekomst niet ontkomen kan worden aan

parkeerregulering in de vorm van betaald parkeren.

Voor het openbaar vervoer is in november 2002 een eerste stap gezet naar een snelnet met strakke lijnvoering gecombineerd met een deeltaxisysteem.

In de visie 's-Hertogenbosch bereikbaar zal ook maximale ruimte geboden worden aan de fietsers, waarbij voor Rosmalen de prioriteiten gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van De Groote Wielen en de verbinding met het centrum van Rosmalen.

3.5. Beleidsstandpunt Kleine Kantoren

Voor de gebruikers van kleine kantoren is er sprake van een tekort aan geschikte kantoorruimte. Dit geldt met name voor representatieve kleine kantoren, met een goede bereikbaarheid. Zowel locaties langs de verbindingssassen maar ook locaties die voor herontwikkeling in aanmerking komen en daarmee de stedelijke structuur versterken zijn bij uitstek geschikt voor deze vraag. Het centrum van Rosmalen kan inspelen op deze vraag. In de nota 'Ruimte voor Kantoren' (Kantorenvisie 2004 – 2015) welke op dit moment wordt opgesteld wordt voor kleine kantoren uitgegaan van een oppervlakte tussen 200 m² en 500 m².

3.6. Milieubeleidsplan 2000-2003 (1999)

Het milieubeleid zoals geformuleerd in het milieubeleidsplan is uitgewerkt en geactualiseerd in aantal andere documenten zoals het "Basispakket duurzame ontwikkeling nieuwe werklocaties", het "Basispakket Duurzame Ontwikkeling Woongebieden" en het "Waterplan", "Convenant Duurzaam Bouwen regio 's-Hertogenbosch".

Belangrijke speerpunten in het milieubeleid zijn intensief ruimtegebruik, energie en water.

Omdat het gaat om een centrumgebied is a-priori sprake van relatief intensief ruimtegebruik waarbij de grenzen in belangrijke mate worden bepaald door stedenbouwkundige en commerciële mogelijkheden. Om te komen tot een duurzame energiehuishouding wordt gestreefd naar minimaal 25% CO₂ reductie door (in volgorde van prioriteit) energiebesparing, opwekking van duurzame energie en efficiënter gebruik van fossiele brandstoffen.

Het streven is te komen tot 10% opwekking van duurzame energie.

In zijn algemeenheid verdient gebruik van duurzame materialen en zuinig ontwerp zowel bij gebouwen als de openbare ruimten aandacht.

3.7. Beleidsplan Wonen 1997-2005

Binnen het plangebied is niet echt sprake van uitbreidingslocaties. Het centrum van Rosmalen kan beschouwd worden als onderdeel van het bestaand stedelijk weefsel met tal van herstructureringslocaties, waar een diversiteit aan woonmilieus ontwikkeld kan worden.

Uitgangspunt van het woonbeleid in 's-Hertogenbosch is om voldoende woningen en gedifferentieerde huisvestingsmogelijkheden (zowel in koop en huur als in diverse segmenten: sociaal, middelduur en duur en qua woningtypologie) te bieden voor zowel de huidige bevolking als de zich aandienende woningbehoefte. Het aanbrengen van meer variatie in het woningaanbod en woonmilieus is wenselijk gezien de toenemende differentiatie in leefstijlen van de woonconsumenten. Woningbouw in het centrum van Rosmalen levert hieraan een bijdrage.

Nog nadrukkelijker zal er bij de realisatie van toekomstige bouwprojecten gestreefd moeten worden naar een balans in diverse categorieën.

Dit geldt zowel voor een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma omdat de woning in toenemende mate een rol vervult als activiteitscentrum in combinatie met wonen, zorg, arbeids- en inkomstenverwerving als in prijsklasse. Bij de toekomstige bouwprojecten in het centrum van Rosmalen is verder van belang dat het aspect aanpasbaar bouwen integraal wordt meegenomen en dat de mogelijkheden voor zorg en wonen per locatie worden onderzocht.

3.8. Bedrijvenbeleid

In het plangebied is een aantal kleine bedrijven gevestigd te midden van de woonbebouwing. Aangezien de aanwezige bedrijven niet tot directe milieuproblemen of parkeeroverlast leiden, zullen zij niet actief worden aangepakt. De uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven zijn afgestemd op de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn echter ook bedrijven gelegen die door hun aard en omvang minder goed passen binnen de be-

staande woonomgeving. Er wordt gestreefd naar verplaatsing van deze bedrijven naar een bedrijventerrein binnen de gemeente. Voor de bedrijven binnen het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen opgenomen.

3.9. Nota detailhandel

Voor de winkelstructuur binnen de stad is een hiërarchisch model opgesteld met vijf categorieën:

- hoofdwinkelcentrum;
- stadsdeelcentrum;
- wijkwinkelcentrum;
- buurtwinkelcentrum;
- buurtsteunpunt.

Het centrum van Rosmalen zal binnen deze hiërarchie uitgebouwd worden tot stadsdeelcentrum. De vergroting van het centrum wordt mede mogelijk gemaakt door de realisatie van De Groote Wielen en de daaraan gekoppelde vergroting van het draagvlak. Toekomstige bewoners van De Groote Wielen zijn voor wat betreft de niet-dagelijkse voorzieningen voor een belangrijk deel aangewezen op het centrum van Rosmalen.

De nota detailhandel gaat uit van een uitbreiding van de winkelruimte in Rosmalen centrum met circa 8.500 m² b.v.o. (opgebouwd uit 5.500 m² b.v.o. nieuwvestiging en circa 3.000 m² b.v.o. hervestiging). Uit oogpunt van een kwalitatief hoogwaardige afronding van het totale centrum wordt een vermeerdering van circa 10% van de nieuwvestiging toelaatbaar geacht. Hierdoor wordt de winkelbalans niet verstoord. Er moet gestreefd worden naar een evenwichtige opbouw van het centrum van Rosmalen. Hoewel de nieuwbouw voornamelijk ten zuiden van het bestaand centrum is gelegen, mag ook het bestaande centrum zijn aantrekkelijkheid niet verliezen. Er wordt uitgegaan van een verdere concentratie van de detailhandel. Het winkelconcentratiegebied is gelegen langs de Dorpsstraat en de zogenaamde “winkelacht”. Dit houdt tevens in dat bepaalde winkels buiten het concentratiegebied worden wegbestemd.

3.10. Beleidsstandpunt Horeca

Bij het opstellen van een visie voor het centrum van Rosmalen wordt gestreefd naar een compleet centrum. Een beperkte uitbreiding van de “zachte” horeca categorieën waaronder restaurants en (grand) cafés geschaard kunnen worden behoort tot de

mogelijkheden.

De voorkeur gaat uit naar concentratie van horecavoorzieningen. De Driesprong biedt daartoe ontwikkelingspotenties.

3.11. Beleidsstandpunt Cultuur Welzijn en Sociale zaken

Momenteel zijn de sociaal-culturele voorzieningen verspreid over Rosmalen gelegen. In de toekomst wordt gestreefd naar concentratie van deze voorzieningen, om zodoende te kunnen voorzien in een krachtige multifunctionele voorziening.

Een dynamisch centrum bestaat niet uitsluitend uit detailhandel en wonen, maar heeft meer te bieden, waaronder culturele voorzieningen. Een dergelijke functie in of direct nabij het centrum kan een bijdrage leveren aan een levendig en aantrekkelijk centrumgebied.

Het locatieonderzoek is momenteel in volle gang.

Uit recent onderzoek is gebleken dat een sociaal-culturele voorziening in de Kentering uit financieel oogpunt niet haalbaar is.

Programma

4

Het programma voor het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd in de “Centrumvisie Rosmalen”. In deze visie wordt onderscheid gemaakt in een ruimtelijke en functionele ontwikkelingsstrategie. Hierna volgt een toelichting op beide strategieën.

Ook wordt ingegaan op het programma op ontwikkelingslocaties binnen het plangebied en hetgeen wordt voorgestaan op het vlak van verkeer, langzaam verkeer en openbare ruimte.

4.1. Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie, 2 sporen

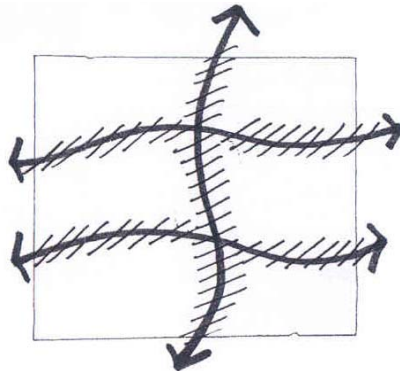
Om de ruimtelijke karakteristiek van Rosmalen voor de lange termijn te waarborgen vormt het blijvend inzichtelijk maken van de ruimtelijke dragers een belangrijk uitgangspunt. Drie linten (Striensestraat/Schoolstraat, Dorpsstraat/Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat en de Dorpsstraat in noordzuidrichting) fungeren bij de verdere ontwikkeling van het centrum als structuurdragers.

De ontwikkelingsstrategie van het centrum richt zich op twee sporen:

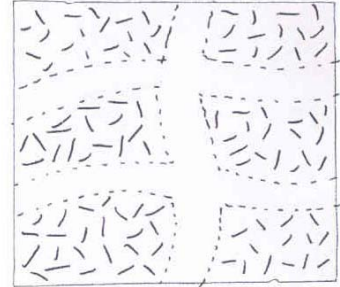
- conserverend langs de oorspronkelijke linten;
- progressief langs nieuwe structuren.

Bij nieuwe ontwikkelingen langs de oorspronkelijke linten dienen de ontwerppatronen behorende bij de oorspronkelijke linten, zoals: het natuurlijk beloop van het tracé, de willekeurige opbouw van het profiel en de bebouwingskarakteristiek be-

staande uit kleinschalige losse pandjes gerespecteerd te worden. Zij vormen het uitgangspunt bij verdere planvorming.



conserverend



progressief

Bij de nieuwe ontwikkelingen kan een schaa sprong optreden. Toekomstige uitbreidingen in het centrum welke niet langs de oorspronkelijke bebouwingslinten zijn gelegen kunnen op een meer eigentijdse wijze en met een afwijkende maat en schaal worden ingevuld.

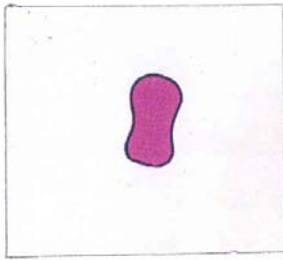
Voor de nieuwe ontwikkelingen is een tweetal aspecten van belang:

- Aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke fijnmazige structuur van linten en paden waar deze nog aanwezig zijn, zodat oud en nieuw op een logische manier met elkaar verbonden worden;
- Het ontwikkelen van een continue winkelcircuit. Binnen de toekomstige winkelstructuur dient een aantrekkelijke en continue routing te ontstaan. Ten zuiden van de Driesprong wordt een uitbreiding van het winkelapparaat voorgesteld waarmee de huidige winkelroute wordt uitgebreid. Hierdoor ontstaat een "winkelacht" waarbij de Dorpsstraat als hoofdas fungeert en de Driesprong als scharnierpunt. Deze groot-schalige ontwikkeling heeft een schaa sprong in programma tot gevolg.

4.2. Functionele ontwikkelingsstrategie, 3 zones

In functioneel opzicht zullen binnen het plangebied de volgende drie zones ontstaan:

- centrumvoorzieningen;
- voorzieningen;
- wonen plus.



Centrumvoorzieningen

In deze zone staat diversiteit en levendigheid voorop. Om een compact en hoogwaardig centrum te ontwikkelen wordt gestreefd naar een sterke concentratie van detailhandel langs de "winkelacht". De Dorpsstraat zal als centrale as fungeren waar aan weerszijden diverse centrumvoorzieningen gelegen zijn. Naast winkels is in het centrum plaats voor wonen, horeca, commerciële en niet-commerciële doeleinden en kantoren.

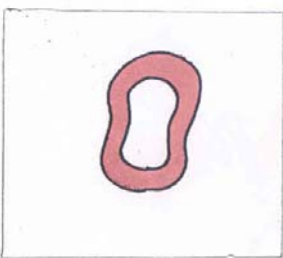
Op diverse, verspreid in het centrum gelegen plekken, is de detailhandel reeds verdwenen. Deze zal als onderdeel van het nieuwe centrumplan worden opgenomen. Het betreft hier de zogenaamde reallocatie. Daarnaast is ruimte voor circa 6000 m² b.v.o. nieuwvestiging. In het vigerende bestemmingsplan "Centrum 1994" zijn detailhandelsrechten opgenomen welke nooit gebruikt zijn.

Voor zover deze in het zuidelijk gedeelte van het centrumgebied zijn gelegen zullen deze als onderdeel van de nieuwbouw geëffectueerd kunnen worden. Totaal voor het zuidelijk gedeelte komt er 12.000 m² b.v.o. commerciële centrumvoorzieningen bij. Deze bestaat uit 10.200 m² b.v.o. detailhandel, opgebouwd uit 6.000 m² b.v.o. nieuwvestiging (5.500 m² b.v.o. + 10%) en 3.000 m² b.v.o. reallocatie en 1.200 m² b.v.o. bestaande detailhandelsrechten. Daarnaast zal ruimte geboden worden voor 1.800 m² b.v.o. horeca en dienstverlening.

De totale oppervlakte detailhandel binnen het centrumgebied zal in de toekomst kunnen uitgroeien naar circa 23.000 m² b.v.o..

De voorkeur gaat uit naar een concentratie van horecagelegenheden rond de Driesprong.

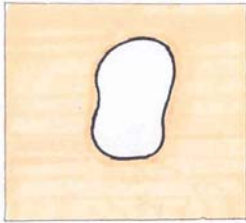
Aansluitend op de bestaande situatie zullen de centrumvoorzieningen in de toekomst ook tot de begane grond beperkt blijven. Op de verdiepingen, maar ook op de begane grond, wordt gewoond.



Voorzieningen

Grenzend aan de zone met centrumvoorzieningen wordt een overgangszone gecreëerd die de overgang vormt tussen het meer dynamische centrummilieu en het rustige woonmilieu. In deze zones is plaats voor commerciële en niet-commerciële functies gericht op dienstverlening (zoals banken en reisbureaus) en (para) medische voorzieningen.

Indien er sprake is van stapeling van functies wordt er ook in deze zone vanuit gegaan dat de gemengde functie op de begane grond is gelegen en erboven gewoond wordt. De begrenzing van deze zone sluit aan op de huidige situatie.

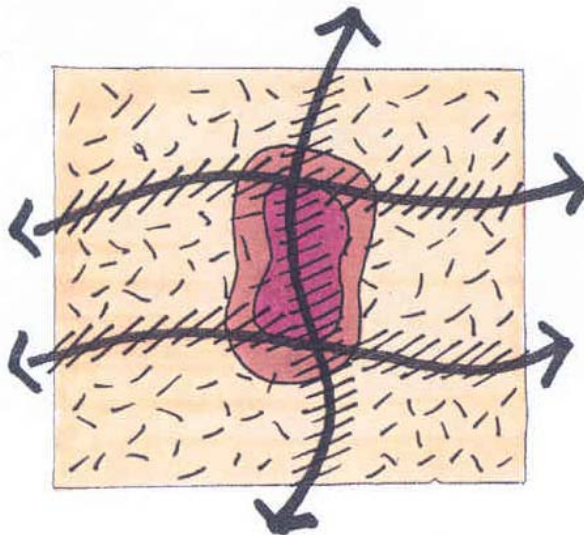


Wonen plus

Wonen direct rond het centrum is aantrekkelijk voor veel doelgroepen. Deze zone kent voornamelijk een woonfunctie, maar functiemenging is in zekere mate toegestaan. Uit het programma voor de ontwikkelingslocaties, die in de volgende paragraaf beschreven zijn, blijkt dat er in de komende jaren circa 250 nieuwe woningen in het centrum van Rosmalen worden gerealiseerd. In de zone “wonen plus” moet dan ook gedacht worden aan een beperkte functiemenging zodanig dat de omgeving er geen overlast van ondervindt en parkeren op eigen erf oplosbaar is. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen in deze zone toegestaan.

Binnen deze zone wordt specifiek ingespeeld op de behoefte aan kleine kantoren. Locaties langs de verbindingssassen en locaties die voor herontwikkeling zullen inspelen op deze vraag.

Door de toenemende vergrijzing zal er een grotere behoefte zijn aan verschillende takken van zorg (huisartsen, fysiotherapie e.d.). Vestiging van deze functies wordt binnen de zone mogelijk gemaakt.



Ontwikkelingsstrategie

4.3. Programma ontwikkelingslocaties

De dynamiek in het centrumgebied wordt gekenmerkt door een continue proces van kleinere particuliere ontwikkelingsinitiatieven.

Daarnaast worden voor een aantal locaties binnen het plangebied meer grootschalige ontwikkelingen voorgesteld. Hieronder wordt per locatie de ontwikkeling in ruimtelijke en programmatische zin beschreven. Deze ontwikkelingen worden in voorliggend bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt.

Centrumplan Kom Rosmalen

Ten zuiden van het huidige centrumgebied van Rosmalen is een grootschalige inbreiding gepland. Naast circa 140 woningen is hier plaats voor 12.000 m² b.v.o. aan commerciële voorzieningen, waaronder winkels, horeca en overige centrumvoorzieningen. Aan de Dorpsstraat wordt ingespeeld op het historisch karakter van de lintbebouwing door gedifferentieerde volumes en/of bebouwing van één of twee lagen met kap. Het overige deel van het plangebied kenmerkt zich door een forsere bebouwing. Centraal in het plan ligt een winkelstraat met een pleintje. De routing binnen het plan sluit aan op de bestaande winkelroute in het centrumgebied, waardoor het winkelcircuit compleet wordt. Aan het plein zal een markant punt in de vorm van hogere bebouwing gerealiseerd worden. Boven de winkels wordt in meerdere bouwlagen gewoond.

Zowel privé-parkeerplaatsen als openbare parkeerplaatsen zullen ondergronds worden opgelost. De parkeergarage zal ontsloten worden vanaf de Dorpsstraat. Ook zal van hieruit het grootste deel van de bevoorrading plaatsvinden. De expeditieruimte van de supermarkten is inpandig.

Hoek Hoogstraat/Nieuwstraat

Op de locatie van de hoek Hoogstraat/Nieuwstraat (Spar) is vervangende nieuwbouw van 15 tot 19 woningen gepland. Hierbij wordt gedacht aan een meer stedelijk woongebouw van drie lagen aan de Hoogstraat in aansluiting op de bebouwing van de Catelijken. De bebouwing langs de Nieuwstraat dient aan te sluiten op de bebouwingskarakteristiek van de linten. Hier wordt een gedifferentieerde, meer open bebouwingsstructuur bestaande uit twee lagen met een kap voorgestaan. Tussen beide bebouwingsstructuren dient een overgang gecreëerd te worden. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Voor vier locaties binnen het plangebied zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Het gaat hier om drie bedrijven welke verspreid over het plangebied gelegen zijn en het zogenaamde Ptt-Aldi terrein. Hieronder worden kort de randvoorwaarden voor ontwikkelingen op deze drie locatie's beschreven.

Slagerij aan de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat

Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat en aan de noordzijde door de Pastoriestraat. Bij de ontwikkeling van deze locatie worden aan beide zijden van het perceel woningen voorgesteld in aansluiting op de bestaande bebouwingsstructuur. Aan de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat verdienen vrijstaande woningen die in het stramien van de lintbebouwing passen, de voorkeur. De woningen dienen zowel qua architectuur als kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op de bebouwing aan de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat. Hierbij dient parkeren op eigen erf te worden opgelost.

Aan de noordzijde van het perceel wordt een vijftal geschakelde woningen voorgesteld die aansluiten op de rooilijn van de aanwezige woningbouw aan de Pastoriestraat. De speelvoorziening die hier aanwezig is wordt gehandhaafd. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost om zo de parkeerdruk in de buurt niet te vergroten.

Bouwbedrijf Pennings aan de Dorpsstraat

Op het perceel van het bouwbedrijf is, in aansluiting op de bebouwing aan de Dorpsstraat, woningbouw mogelijk. De huidige stedenbouwkundige situatie dient als uitgangspunt bij deze ontwikkeling. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Strabag terrein aan de Spoorstraat

Op het terrein van voormalig aannemersbedrijf Stabach zijn woningen gewenst, mogelijk met een menging van functies op de begane grond, waarbij gedacht kan worden aan onder andere kleine kantoren. Hierbij dient de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, met vrijstaande gebouwen in een ruime, groene setting, als uitgangspunt. Zowel grondgebonden als gestapelde bebouwing tot maximaal drie lagen wordt hier mogelijk geacht. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

Locatie Ptt/Aldi

Voor deze locatie wordt de ontwikkeling van circa 60 woningen in combinatie met gedeeltelijk commerciële ruimtes op de begane grond voorgesteld.

Langs de Raadhuisstraat en de Hoogstraat wordt een meer intensieve, stedelijke bebouwing wenselijk geacht bestaande uit drie lagen. De bebouwing langs de Hoogstraat fungeert als afronding van het centrum. Met name hier zijn op de begane grond commerciële doeleinden mogelijk. De bebouwing aan de Raadhuisstraat markeert de entree tot het centrum. Op de hoek Hoogstraat/Korte Nieuwstraat zal in aansluiting op de bestaande bebouwing van de Catelijken in een stedenbouwkundig hoogte accent worden voorzien. Aan de Raadhuisstraat, zal ter markering van de entree van de parkeergarage eveneens in een stedenbouwkundig hoogte accent worden voorzien.

De bebouwing aan de Venstraat en de Korte Nieuwstraat sluit aan op de bebouwingsstructuur van de bestaande woonomgeving. De nieuwe bebouwing bestaat veelal uit grondgebonden woningen, maar wijkt in de typologie af. Binnen het plangebied verschijnen langs de Korte Nieuwstraat woningen bestaande uit twee onder een kap woningen, terwijl langs de Venstraat hogere stadswoningen, bestaande uit drie lagen, verschijnen. Hoewel de woningen aaneengesloten zijn wordt middels openingen aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwingsstructuur.

Tussen de Korte Nieuwstraat en de Venstraat wordt binnen het plangebied voorzien in een woonstraat waaraan grondgebonden stadsvilla's in drie lagen worden gesitueerd, waardoor ook een zekere openheid van het blok wordt bewerkstelligd.

Het openbare parkeerterrein langs de Hoogstraat verdwijnt en zal worden bebouwd. Echter binnen dit plan wordt voorzien in een parkeergarage welke ruimte biedt voor zowel de benodigde privé-parkeerplaatsen vermeerderd met de nu aanwezige openbare parkeerplaatsen op maaiveldniveau aan de Hoogstraat.

4.4. Verkeer

Om een goed inzicht te kunnen geven in het toekomstig functioneren van het totale weggennet en de belasting van het weggennet in het centrum van Rosmalen is het van belang dat alle geplande infrastructurele ingrepen in het kort in beeld worden gebracht.

Gemotoriseerd verkeer

Kenmerkend ten opzichte van de huidige situatie is de verandering in de relatie tussen Rosmalen en 's-Hertogenbosch, waar in de toekomst een tweetal verbindingen voor de auto overblijven. Dat is aan de zuidzijde de Graafsebaan en aan de noordzijde de Burgemeester Burgerslaan/Bruistensingel. Gevolg is een vermindering van de hoeveelheid autoverkeer dat door de kom rijdt en daar geen relatie mee heeft. De ombouw van de N50 zal dat effect nog eens versterken.

Parkeren

De toekomstige groei van het detailhandelsoppervlak en de toename van het aantal woningen vraagt om voldoende parkeergelegenheid voor de juiste doelgroep en op de juiste plek. Er zal een evenwichtige parkeersituatie moeten ontstaan voor het hele centrum. Bij evenwichtig moet gedacht worden aan begrippen zoals: aantal parkeerplaatsen, locatie, beschikbaarheid in tijd, de koppeling met de supermarkten en andere “trekkers” en de aanrijroutes.

Gekoppeld aan de eis van de hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de beperkte beschikbaarheid van openbare ruimte op het maaiveld om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren resulteert in de noodzaak van gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, hetgeen een dure oplossing is. De financiële haalbaarheid maakt het noodzakelijk om tot parkeerregulering in het centrum, waaronder betaald parkeren, over te gaan. Het moment van invoering zal gekoppeld worden aan het moment van oplevering van de grootschalige plannen.

De parkeernorm die voor het centrum van Rosmalen gehanteerd zal worden is, na overleg met de winkeliers, overeenkomstig de landelijke en lokaal gehanteerde richtlijnen:

- 3,9 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) (winkels, horeca en gemengde doeleinden) waarvan 3,5 voor bezoekers en 0,4 voor werknemers;
- 1,4 parkeerplaats per nieuw te bouwen woning;

De parkeernorm wordt aangepast conform de toekomstige Nota Parkeernormen.

4.5. Langzaam verkeer

De verbetering en completering van het fietspadennet zal binnen de gemeente 's-Hertogenbosch in 2010 vergesorderd zijn. Voor het centrum van Rosmalen betekent dit:

- deels vrijliggende fietspaden met name vanuit De Groote Wielen en aan de oostzijde van het centrum;
- deels aanliggende fietspaden;
- fietspaden als onderdeel van de 30 km/uur gebieden.

Gestreefd wordt naar een aantal kwalitatief hoogwaardige fietsstallingsvoorzieningen, waaronder een bewaakte stalling in de omgeving van de Markt/Driesprong ter grootte van circa 200 plaatsen.

4.6. Openbare ruimte

Met de huidige ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen is het zorgvuldig omgaan met het groen hier van groot belang. Het verdichte centrum, de dorpsachtige straten, de doorgaande verbindingen en de parkachtige delen vragen elk een eigen benadering.

Laanstructuren

Belangrijke doorgaande lijnen door het centrum zijn de Deken van Roestellaan, Het fietspad door het centrum en de Striensestraat – Schoolstraat. Deze straten kunnen nader worden voorzien van een aanvullende groene inrichting binnen de aanwezige structuur. Daarnaast dient te worden gestreefd naar eenheid in het wegprofiel. Hierdoor zal de helderheid van deze routes worden vergroot en het groene karakter van Rosmalen worden versterkt. De routes dienen hierbij als geheel te worden benaderd.

Stedelijk groen in het centrum

Met de ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen zal een verdere verdichting en uitbreiding van het bebouwde oppervlak plaatsvinden. Sommige delen die worden ontwikkeld zullen het dorpse karakter verliezen en een meer stedelijk karakter krijgen. Het groen zal hierbij veelal in areaal inleveren. Voor het behoud van voldoende groen zal ook in het verdichte centrum voldoende groen moeten worden ingebracht. Anders dan bij groen in een dorpse setting zal dit eerder bestaan uit ruimte extensieve onderdelen welke een samenspel met de buitenruimte zullen vormen. Voorbeelden van groene invullingen hier zijn solitaire bomen, boomgroepen en hagen. Maar ook minder conventionele invullingen zoals klimplanten zijn denkbaar. Om voldoende van dit kwalitatief hoogwaardige groen in het centrum te krijgen zal bij ontwikkelingen waarbij een verdere verdichting

van het centrum plaatsvindt een koppeling moeten worden gemaakt met de ontwikkeling van groen in het centrum.

Functioneel gekoppeld aan het centrum liggen de parkeerterreinen waar een grote kwaliteitsverbetering te behalen is door het aanbrengen van groene structuren zoals bomen en hagen.

Dorpsachtig groen

Het is de wens om het dorpse karakter in Rosmalen te behouden. Hierin speelt het groen een belangrijke rol. Kenmerkend voor het dorpse karakter zijn de perkjes, gazons, en straatbomen in het vaak ruime wegprofiel. Om meer eenheid aan te brengen in het beeld van deze straten kan worden aangesloten bij de resultaten uit het rapport van Bureau van den Eerenbeemt.

Parkachtig groen / overig groen

Het parkachtige groen in de zone langs het spoor sluit aan bij de overige parkachtige zones welke langs het spoor lopen en voor voetgangers en fietsers een verbinding vormen parallel aan het spoor. De min of meer groene verbinding die met deze zone wordt gemaakt kan aan de zuidzijde van het spoor worden voorgezet naar het buitengebied ten oosten en ten westen van Rosmalen. Het behoud van het groene karakter en het zorgen voor een maximale doorgankelijkheid wordt voor deze zone nagestreefd.

Door de geplande zuidelijke uitbreiding van het centrum zal de maïsakker haar agrarische functie verliezen. Ook de aangrenzende groene zone zal voor een deel het groene karakter verliezen en transformeren naar een stedelijke omgeving.

Omdat het hier niet om een openbaar toegankelijk gebied gaat en het gebied slechts fragmentarisch vanaf de openbare weg te zien is, zal het verlies aan groen en openheid geen sterke invloed hebben op de groene beleving van het centrum van Rosmalen.

In de nieuwe situatie zal zoveel mogelijk geprobeerd moeten worden om een groene aankleding van wegen en paden te realiseren.

Groen

- In het verdichte centrum kwalitatief hoogwaardig groen verder uitbreiden, gekoppeld aan ontwikkelingen;
- In de straten met een dorps karakter het groen behouden en verder eenheid aanbrengen door het aanhouden van eenduidigheid in vormgeving, materiaalkeuze enz.
- De doorgaande structuren (Deken van Roestellaan, Fietspad door centrum en Striensestraat Schoolstraat) versterken door het aanvullen van laanbomen en / of hagen en het aanpassen van het profiel van de wegen.
- Het versterken van de betekenis van de groenzone langs het spoor
- Behoud van enkele kleinschalige stukjes groen bij de ontwikkeling van de zuidelijke uitbreiding van het centrum.

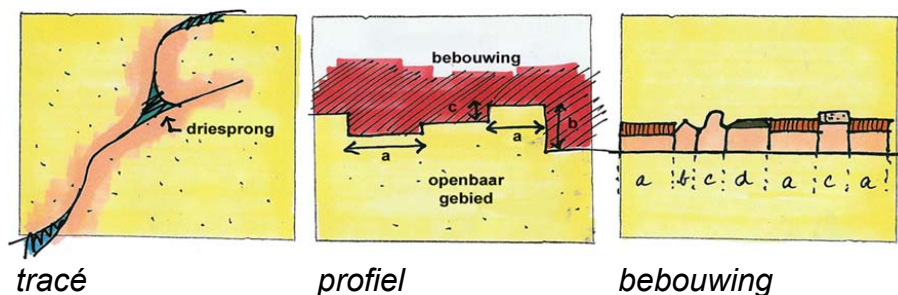
Uitgangspunten en randvoorwaarden

5

De hierna aangegeven uitgangspunten richten zich enerzijds op de voorgestelde ontwikkelingen binnen het plangebied en anderzijds geven zij richting aan te handhaven elementen en functies. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe aan deze uitgangspunten gestalte zal worden gegeven.

Hoofdstructuren

- Behoud en versterking van de aanwezige stedenbouwkundige ruimtelijke structuren waarbij de lintstructuur met de oorspronkelijke bebouwing voor het centrum van Rosmalen kenmerkend is.
- Nieuwe bebouwing dient de aanwezige lintbebouwing te versterken.
- Grootschalige stedenbouwkundig-ruimtelijke ontwikkelingen buiten de lintstructuur mogelijk maken en de ontwikkelingen op een logische manier in de bestaande situatie verankeren.



Bebouwing

- Behoud van de aanwezige historische lintbebouwing, zowel in vorm als in functie.
- Ruimtelijke ontwikkeling langs de “twee sporen” (zoals omschreven in hoofdstuk 4) mogelijk maken.
- Ontwikkelingen in het centrumgebied (zoals beschreven in hoofdstuk 4) mogelijk maken.
- De kenmerken van de oorspronkelijke lintbebouwing dienen als uitgangspunt bij ontwikkelingen. Perceelsgewijze invullingen en een verspringende rooilijn verdienen hierbij de voorkeur. Uitzonderingen op deze regel, zoals vrijstaande villa's, dienen vermeden te worden.



Referentiebeelden gevelwand

Functies

- Functionele ontwikkeling in “drie zones” (zoals omschreven in hoofdstuk 4) mogelijk maken, waarbij nadrukkelijk gestreefd wordt naar concentratie van detailhandel langs de Dorpsstraat en de “winkelacht”.
- Behoud van de bestaande functies en voor zover nodig en gewenst uitbreiding, aanpassing en functieverandering mogelijk maken.

Verkeers- en verblijfruimten

- Behoud van de aanwezige functies van wegen en routes.
- De verbetering en completering van het fietspadennet mogelijk maken.
- Behoud van het aantal aanwezige parkeerterreinen, eventueel toevoegen.

Groen

- Behoud van de aanwezige structurele groenplekken en structuren.
- Het versterken van het groene karakter van de Deken van Roestellaan.



Groenplek aan de Dorpsstraat

Inrichting en beeldkwaliteit

- Inrichting van de Dorpsstraat nabij de Kentering dient als uitgangspunt bij verdere inrichting van het centrum.
- Natuurlijk kleur- en materiaalgebruik verdient de voorkeur (gebakken materialen, natuursteen).
- Wegen en belangrijke plekken binnen het centrumgebied dienen te worden begeleid/aangekleed met bomen.



Referentiebeelden inrichting

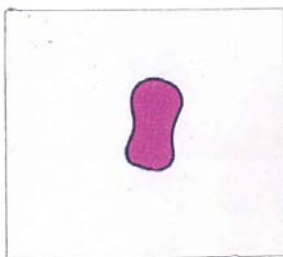


Planbeschrijving 6

Op de plankaart en in de voorschriften zijn de uitgangspunten zoals opgenomen in hoofdstuk 5 als volgt vertaald.

Hoofdstructuren

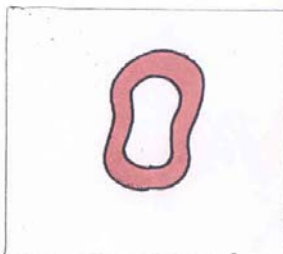
Het behoud en versterking van de hoofdstructuren wordt bereikte door de juiste bestemming op de juiste plaats.



Centrumdoeleinden

Voor de “winkelacht” en enkele aangrenzende gebieden die tot het primaire winkelgebied behoren, is de bestemming Centrumdoeleinden opgenomen. Dit houdt in dat zich hier de volgende functies mogen vestigen:

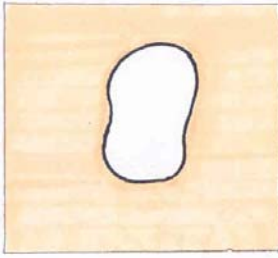
- Detailhandel
- Horeca
- Kantoren met baliefunctie
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening
- Maatschappelijke dienstverlening
- Woondoeleinden.



Gemengde doeleinden

Voor het gebied waar ingevolge de Centrumvisie voorzieningen zijn toegestaan, is de bestemming Gemengde doeleinden van toepassing. Dit houdt in dat zich hier de volgende functies mogen vestigen:

- Kantoren met baliefunctie
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening
- Maatschappelijke dienstverlening
- Woondoeleinden.



Wonen

In de Centrumvisie wordt gesproken over de zone Wonen plus. Voor woonpercelen langs de historische routes is binnen de bestemming Wonen een ruime vestigingsmogelijkheid voor aan huis gebonden beroepen en lichte bedrijfsactiviteiten aan huis opgenomen.

Wat betreft de bebouwingsstructuur zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven. De situering en grootte (en de bijbehorende bebouwingsvoorschriften) bepalen waar bebouwing mag worden gesitueerd. Waar bebouwing op onbebouwde percelen leidt tot een versterking van de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van het centrum van Rosmalen, is eveneens een bouwvlak of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bebouwing (direct danwel indirect) mogelijk te maken. Het betreft de ontwikkelingslocaties zoals opgenomen in hoofdstuk 4. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwing in de historische linten en recentere bouw. In historische linten zijn perceelsgewijze, individuele invullingen het uitgangspunt. Het profiel van de straat kan in deze gebieden verschillen. Dit is niet het geval bij recentere bouw. Hier is meer sprake van projectmatige bouw en een rechte straatwand. Het profiel is hier nagenoeg overal gelijk.

Bebouwing

De bebouwingsstructuur is vastgelegd door middel van de hiervoor genoemde bouwvlakken. Het behoud van de karakteristiek en de huidige verschijningsvorm worden beschermd door bebouwingsregels. Het profiel van de historische bebouwinglinten varieert hierbij in breedte aangezien de perceelsgewijze invullingen en verspringende straatgevel hierbij als uitgangspunt dienen. Voor hoofdgebouwen zijn op de plankaart voor iedere bouwstrook afzonderlijk (goot)hoogte- en oppervlaktematen vastgelegd. Voor alle overige bebouwing buiten de bouwvlakken zijn in de voorschriften bebouwingsregels opgenomen.

Functionies

Door de juiste bestemming op de juiste plaats (zie hoofdstructuren) is de gewenste functionele ontwikkeling van het centrum van Rosmalen vastgelegd.

Verkeers- en verblijfsruimten

Doordat alle verkeers- en verblijfsruimten onder de bestemming "Verkeer en verblijf" zijn ondergebracht, is de nu beschikbare

openbare ruimte gereserveerd voor verkeers- en verblijfsdoel-einden.

De inrichting dient te allen tijde te zijn afgestemd op de functie van de betreffende weg of ruimte (primaire verkeers- of verblijfsfunctie).

Milieuaspecten

7

7.1. Waterparagraaf

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnisch verantwoorde keuze van het rioolstelsel, volgens het concept 'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'. Deze visie wordt onder andere verwoord in de 4e Nota Waterhuishouding, het tweede provinciale waterhuishoudingsplan.

Een nieuw in te richten situatie dient direct op een voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

De in dit streefklimaat voorkomende waterkringlopen vormen samen met een groen netwerk de ecologische verbinding tussen de bebouwde delen en de omgeving. Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor

andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe ‘innovatieve’ oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen (van verhard oppervlak), infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen. Maatwerk (met betrekking tot de lokale geohydrologische situatie) en deskundigheid (ten aanzien van de toepasbaarheid en consequenties van nieuwe technieken) blijven daarbij onontbeerlijk.

Voor wat betreft de ontwikkelingslocaties Centrumplan Komplan Rosmalen en het locatie Ptt-Aldi is op 20 februari 2003 overleg gevoerd met Waterschap de Maaskant. Daarbij werd geconstateerd dat beide plangebieden nagenoeg geheel verstenen en onderkelderd worden. Hierdoor is er geen ruimte voor infiltratie. Het advies van het Waterschap is om voor het hemelwater en afvalwater een gescheiden rioolsysteem aan te leggen, zodat bij rioolrenovatie in de toekomst een aansluiting op de verschillende gemeentelijke systemen mogelijk is. In ieder geval zal er voorzien moeten worden in een gescheiden stelsel tot de perceelsgrens. Of het gescheiden stelsel tot aan de grens van het plangebied wordt aangelegd is afhankelijk van de locatie en tevens afhankelijk van de termijn waarop de rioolrenovatie is voorzien. Om vervuiling van het water te voorkomen mogen geen uitlogende materialen worden toegepast (zie het Convenant Duurzaam Bouwen). Tevens dienen “drukke” wegen op een riool te worden aangesloten. Bij bronnering tijdens de bouw dient rekening gehouden te worden met bestaand provinciaal beleid.

7.2. Energie

Indien sprake is van meer dan 500 woningen of woningequivalenten (1) is het zogenaamde “Besluit Aanleg Energie Infrastructuur” (BAEI) van toepassing. De gemeente is in dat kader verplicht een keuze te maken of de energie-infrastructuur op grond van overwegingen van duurzaamheid openbaar wordt aanbesteedt of niet. Het besluit is voor het onderhavige plan niet van toepassing.

Energie is een speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen en kantoren is het beleid dat minimaal 25% minder energie wordt gebruikt (kooldioxide wordt uitgestoten) dan bij het energieverbruik dat ontstaat bij toepas-

1 Eén woningequivalent is gelijk aan 50m² utiliteitsbouw.

sing van de wettelijke normen uit het bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag. Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dat wil zeggen opwekking van 5% van de energie d.m.v. duurzame bronnen in 2010 en 10 % in 2020. Voorts wordt gestreefd naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming.

Voor de grotere nieuwbouw en renovatieplannen brengt een energiestudie in beeld welke energie-infrastructuur het meest kosteneffectief kan worden gerealiseerd en tegelijk de kwaliteit (comfort, gezondheid, energieverbruik) van de gebouwen verbetert.

7.3. Geluid

7.3.1 Wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplan Centrum Rosmalen zijn woningbouw-mogelijkheden opgenomen.

Voor alle wegen in en rondom de woningbouwlocaties geldt in principe een zone.

Uitzonderingen hierop zijn:

- wegen die via een Geluidsniveaukaart zijn gedézoneerd;
- wegen welke zijn opgenomen in een 30 km zone;
- wegen welke als woonerf zijn ingericht.

Op 23 september 1999 is, onder nummer 99.08.08 de “Categorisering van wegen” door de gemeenteraad vastgesteld. Met uitzondering van de Deken van Roestellaan, de Rode4nborchweg en de Burgemeester Woltersstraat vallen alle overige wegen conform dit besluit onder de 30 km-zondering, waarop de Wet Geluidhinder dus niet van toepassing is.

Conform de Wet geluidhinder dient voor de drie genoemde wegen met een zone akoestisch onderzoek verricht te worden. Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de in het bestemmingsplan geprojecteerde woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden (art. 76 en 77 Wgh).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in de toelichting worden opgenomen.

De geprojecteerde parkeergarage creëert in- en uitgaande verkeersbewegingen aan de zuidzijde. Omdat het een 30 km/uur zône betreft is, formeel, toetsing aan de Wet geluidhinder niet verplicht. Voor de bestaande woningen aan weerszijde van de

toegang zullen de geluidsconsequenties in beeld worden gebracht en getoetst worden aan de geluidsnormen van een zo-neplichtige weg.

7.3.2 Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. Volgens de thans geldende normen levert geluid afkomstig van de spoorlijn geen beperkingen op voor het bestemmingsplan. De verwachting is dat het spoorwegverkeer in de nacht verder zal afnemen en de normen zullen worden versoepeld. De aanwezigheid van de spoorlijn levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen in het plangebied. onderzoek plaats moet vinden.

7.4. Overige Hinder en risico's

De combinatie van het (nieuwe) woon- en winkelgebied vraagt om aandacht voor onderlinge hinder. Vooral de bevoorrading van de supermarkten is een potentiële bron. Doordat inpandig wordt geladen en gelost zal geen sprake zijn van geluidhinder mits daarbij deuren worden gesloten. Geluidsoverlast kan ook ontstaan bij woningen in de directe omgeving door het manoeuvreren van vrachtwagens. Hiervoor kunnen (ontwerp-)technische maatregelen (b.v. glas en geluidsgedempte ventilatieroosters) worden genomen. Er wordt gestreefd naar een isolatiewaarde van deze woningen van 35dBA.

Voor de woningen rond de ingangen van de parkeergarages geldt hetzelfde. Het aanbrengen van geluidsabsorberende bekleding op plafonds en wanden bij de ingangen kan hier veel hinder tegengaan.

Daar waar woningen in de directe omgeving van de commerciële ruimten zijn gelegen, kunnen afzuiginstallaties, koelmachines, luchttuitlaten e.d. hinder (geluid en geur) veroorzaken. Dit is vooral aan de orde bij de het deelplan "centrumplan kom Rosmalen". Ook overlast door horeca verdient aandacht. Bij de uitwerking van bouwplannen dient hier rekening mee gehouden te worden.

7.5. Bodemverontreiniging

Bij een aantal locaties in het plangebied is bekend dat sprake is van bodemverontreiniging. Eén van de verontreinigingen bevindt

zich op het perceel Dorpsstraat 71. Bouw is daar pas mogelijk nadat een beschikking in het kader van de Wet Bodembescherming is afgegeven. Ook zijn verontreinigingen bekend bij de Hoogstraat/ Nieuwstraat en Raadhuisstraat 170-19 (voormalig benzinestations).

Verder zijn in het gebied diffuus verhoogde gehalten zware metalen, minerale olie en PAK aanwezig. Bij feitelijke invulling van bouwplannen kan door middel van een bodemtoets worden beoordeeld of voor de betreffende locatie vrijstelling van onderzoek kan worden dan wel algeheel, aanvullend of actualiserend

7.6. Externe veiligheid

Externe risico's hebben betrekking op aanvoer en verkoop van LPG en de spoorlijn. Het dichtstbijzijnde afleverpunt van LPG aan de Molenstraat ligt voldoende ver van het plangebied verwijderd en levert geen risico op. Dat geldt ook voor de aanvoer-route. Noch het plaatsgebonden noch het persoonsgebonden risico dat uitgaat van de spoorlijn levert beperkingen op voor het bestemmingsplan.

7.7. Luchtkwaliteit

Bij het voorbereiden van bestemmingsplannen en bij wijzigingsplannen is het van belang luchtkwaliteit te betrekken in de afweging. Hierbij zijn twee gebiedssituaties te onderscheiden:

- Gebieden met (dreigende) overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen. Deze gebieden kunnen niet aangewezen worden voor bestemmingen waar mensen verblijven. In feite betreft dit alle bestemmingen waar de buitenlucht een rol speelt, behalve bedrijfsterreinen.
- Gebieden waar voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Echter ook dan moet de luchtkwaliteit expliciet in de afweging betrokken worden bij de planvorming en moet hierover verantwoording worden afgelegd.

De keuze is lokaal maatwerk. Wel geldt de aanbeveling om bestemmingen die gericht zijn op voor luchtverontreiniging gevoelige groepen daar te plannen waar de luchtkwaliteit relatief gezien het beste is. Belangrijk aandachtspunt is het feit dat de luchtkwaliteit juist door het realiseren van bepaalde bestemmingen aanmerkelijk achteruit kan gaan.

In het plan zijn het vooral het verkeer en de parkeergarages die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. In 's-Hertogenbosch is het "Besluit luchtkwaliteit" alleen relevant voor verkeer. Emissies van parkeergarages zullen in het in het kader van de Wet Milieubeheer worden beoordeeld.

7.8. Duurzame stedelijke ontwikkeling

Onder duurzame stedelijke ontwikkeling wordt verstaan dat bij de planontwikkeling, bouw en inrichting en beheer van de openbare ruimte, rekening wordt gehouden met wordt gehouden met milieu- en duurzaamheidsaspecten. Belangrijke thema's daarbij zijn: energie, water, afval, verkeer, materiaalgebruik, bodem, geluid en natuur.

Als het gaat om bouw van woningen is in de regio 's-Hertogenbosch het "Convenant Duurzaam Bouwen 's-Hertogenbosch" van kracht dat is afgesloten tussen ontwikkelaars, architecten, corporaties en gemeenten. In het openbare gebied. Daar waar het gaat om de utiliteitsbouw wordt het "Nationaal pakket utiliteitsbouw" gehanteerd waarbij minimaal de kostenneutrale en kostenbesparende maatregelen worden toegepast.

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

Gestreefd wordt naar het intensief gebruik maken van de beschikbare ruimte. Dit kan door het bouwen meerdere lagen, ondergrond parkeren etc. Gezien de centrumfunctie van het gebied is reeds sprake van relatief intensieve bebouwing.

7.9. Intensief ruimtegebruik

Bouwplannen moet zo ontworpen worden dat er sprake is van relatief intensief ruimtegebruik. Meerdere lagen (deels ondergronds) waarbij parkeren gecombineerd wordt met wonen en

werken etc. Eén en ander is ook inherent aan de centrumfunctie van het gebied. Belangrijk daarbij is dat parkeren wel daadwerkelijk ondergronds wordt gepland.

7.10. Mobiliteit

Aangezien het centrum met name voetgangersgebied is zonder doorgaand verkeer (insteken vanaf de binnenring), zal hinder van verkeer zich met name voordoen bij het parkeren, laden en lossen. Zie hiervoor. Van belang is dat de fietsvoorzieningen (stalling) optimaal aansluiten op een fijnmazig fietsnetwerk. Wellicht is het zinvol een toets uit te voeren voor de koppeling van de functies met het openbaar vervoersnet.

Civieltechnische aspecten 8

8.1. Riolering en waterhuishouding

Het plangebied ligt op hoge zandgrond. Water als ordenend principe is derhalve niet aan de orde. Wel vormt dit een goede uitgangssituatie voor infiltratie van hemelwater. Het afkoppelen kan ook de problemen met de ondercapaciteit van de riolering verminderen.

Het gebied wordt echter vrijwel geheel versteend en onderkelderd. De mogelijkheden in het gebied wat betreft infiltratie van hemelwater zijn daardoor beperkt. Wel dient een gescheiden rioolstelsel tot (ten minste) de perceelgrens worden aangelegd zodat hemel- en afvalwater gescheiden kunnen worden afgevoerd. Uitlogende materialen mogen daardoor niet worden toegepast en “drukke” wegen worden op de riolering aangesloten.

Onderzoek zal moeten uitwijzen in hoeverre het mogelijk is hydrologisch neutraal te bouwen.

8.2. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven.

Economische uitvoerbaarheid

9

In dit bestemmingsplan worden een aantal projecten onderscheiden. Per project wordt in deze paragraaf de financieel-economische haalbaarheid op hoofdlijnen besproken.

Centrumplan Kom Rosmalen

In het zuidelijk centrumplan is de grond in handen van private partijen. Met deze partijen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied.

De parkeergarage wordt door en voor rekening en risico van de private partij aangelegd en geëxploiteerd. Ter bevordering van de financiële haalbaarheid van de aanleg en exploitatie van deze garage, wordt overgegaan tot parkeerregulering in de kom van Rosmalen, waaronder invoering van betaald parkeren.

Locatie Ptt-Aldi

De grond op deze locatie is grotendeels in handen van private partijen.

De parkeergarage, deels bestaande uit openbare parkeerplaatsen, wordt door en voor rekening en risico van de private partij aangelegd en geëxploiteerd. Ter bevordering van de financiële haalbaarheid van de aanleg en exploitatie van deze garage, wordt overgegaan tot parkeerregulering in de kom van Rosmalen, waaronder invoering van betaald parkeren.

De gemeentegrond zal tegen een marktconforme prijs worden ingebracht en de kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied zullen op basis van een exploitatieovereenkomst worden verhaald op de private partij.

Locatie hoek Hoogstraat-Nieuwstraat

De gronden zijn in eigendom bij particulieren of private partijen. In een exploitatieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over het verhaal van kosten voor aanleg van voorzieningen in het openbaar gebied.

Diverse particuliere projecten

De betreffende gronden zijn in handen van private partijen, waarmee zonodig middels het sluiten van overeenkomsten afspraken zullen worden gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied.

Overige aanleg openbaar gebied

Dit bestemmingsplan voorziet buiten voormelde projecten in een aantal aanpassingen en wijzigingen in het openbaar gebied, waarvoor dekking dient te worden gevonden in het investeringsplan.

Conclusie:

Concluderend kan worden gesteld dat ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan voor het centrum van Rosmalen financieel-economisch te verantwoorden is.

Bestuurlijk/juridische paragraaf

10

10.1. Planmethode

Met het bestemmingsplan kan een goede ruimtelijke ordening worden bereikt door het coördineren van verschillende belangen die bij het gebruik van de in het plan begrepen grond zijn betrokken. Er zijn verschillende bestemmingsplanvormen mogelijk: een gedetailleerd plan, een globaal uit te werken plan en een globaal eindplan. In de praktijk worden ook combinaties van deze planvormen gemaakt.

Het bestemmingsplan “Centrum Rosmalen” is opgezet als een gedetailleerd plan waarin enerzijds de bestaande situatie wordt vastgelegd en anderzijds het ruimtelijke kader wordt geboden voor de voorgestane ontwikkelingen.

10.2. Opzet van de voorschriften

Paragraaf I. Begripsbepalingen en wijze van meten c.q. berekenen

In deze paragraaf zijn zoals de titel al aangeeft de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen opgenomen. Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen.

Paragraaf II. Bestemmingsregeling

Binnen dit plangebied komen 9 bestemmingen voor:

Centrumdoeleinden (artikel 3)

Deze bestemming is van toepassing op het primaire winkelgebied. In de “Centrumvisie Rosmalen” is dit gebied aangeduid als centrumvoorzieningen.

Gemengde doeleinden (artikel 4)

Voor de zone die in de “Centrumvisie Rosmalen” is aangeduid als voorzieningen, is de bestemming Gemengde doeleinden opgenomen.

Wonen (artikel 5)

Naast de bestemmingen Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden omvat deze bestemming een groot deel van het plangebied. Binnen deze bestemming is de woonfunctie de hoofdfunctie.

Deze bestemming is verdeeld in twee zones. Zone A betreft de zone Wonen plus uit de Centrumvisie. Zone B is de rest van het woongebied binnen het plangebied.

Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijfsactiviteiten aan huis zijn binnen deze bestemming toegestaan onder de volgende voorwaarden. In zone A zijn de activiteiten aan huis toegestaan als nevensgeschikte functie van de hoofdfunctie. In zone B zijn de activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie.

De lichte bedrijfsactiviteiten aan huis betreffen ambachtelijke en/of lichte bedrijfsactiviteiten die niet kunnen worden aangemerkt als aan huis gebonden beroep, maar qua uitstraling in feite daaraan wel gelijk zijn. Het betreft uitsluitend bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen, met inachtneming van de in de Staat van inrichtingen genoemde afstandsnormen.

Voor beide (aan huis gebonden beroepen en lichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis) geldt dat de activiteit niet mag leiden tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk.

Onder nevensgeschikte functie dient te worden verstaan gebruik van niet meer dan 50% van het totale vloeroppervlak.

Onder ondergeschikte functie dient te worden verstaan gebruik van niet meer dan 30% van het totale vloeroppervlak van de opstallen tot een maximum van 60 m².

Conform de erfbouwingsregeling geldt voor de bijgebouwen over het algemeen een maximum oppervlak van 50 m², voor de percelen die een oppervlak hebben groter dan 600 m² waarbij de ruimte achter de bouwkel groter is dan 200 m², is het toegestaan om bijgebouwen tot 100 m² te bouwen.

Voor deze bestemming is de overal elders in 's-Hertogenbosch geldende erfbouwingsregeling opgenomen. Dit betekent dat alle hoofdgebouwen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak zijn gebracht.

Deze bouwvlakken zijn zodanig omkaderd dat deze voor een groot gedeelte voor 100% kunnen worden bebouwd. Per bouwvlak is een bebouwingstypologie aangeduid, die de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaalt. Het bebouwingspercentage geldt derhalve niet voor de strook grond die ingevolge de bebouwingsregeling vrij moet blijven van hoofdbebouwing.

Religieuze doeleinden (artikel 6)

De kerk is in deze bestemming opgenomen. Voor de bebouwing is in de voorschriften een maximale hoogte opgenomen.

Bedrijven (artikel 7)

De binnen het plangebied voorkomende bedrijven die qua schaal en uitstraling niet met de woonfunctie verenigbaar zijn, zijn opgenomen in deze bestemming. Het betreft hier het aannemersbedrijf aan de Dorpsstraat, het poeliersbedrijf aan de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat en het bedrijf Strabag aan de Spoorstraat. Deze zijn positief bestemd. In de algemene wijzigingsbepaling zijn wijzigingsbevoegdheden naar wonen en gemengde doeleinden opgenomen.

Kantoren (artikel 8)

De in het bestemmingsplangebied voorkomende zelfstandige kantoorgebouwen zijn positief bestemd.

Groenvoorziening (artikel 9)

Binnen deze bestemming zijn alleen structuurbepalende groenvoorzieningen in het plangebied opgenomen.

Verkeer en verblijf (artikel 10)

Deze bestemming bevat het gehele plangebied dat niet is begrepen onder de overige bestemmingen. De bestemming “Verkeer en verblijf” regelt in hoofdzaak de wegen, paden en verblijfsgebieden in het plangebied.

Spoorwegdoeleinden (artikel 11)

In deze bestemming is het gedeelte van het baanvak 's-Hertogenbosch-Nijmegen opgenomen dat het plangebied aan de zuidzijde begrenst.

In al deze artikelen komen, voor zover van toepassing, de volgende onderdelen in de opgesomde volgorde aan de orde.

- Doeleindenomschrijving;
- Beschrijving van de functiestructuur;
- Bebouwingsregeling;
- Gebruiksbeplanning;
- Vrijstellingen;

Voorts zijn diverse algemene bepalingen opgenomen, zoals:

- Begripsbepalingen;
- Meetvoorschriften;
- Vrijstellingsbepalingen op grond van artikel 15 WRO;
- Vrijstellingsbepalingen van het gebruik;
- Wijzigingsbepalingen;
- Bepaling ter algemene bescherming van het plan;
- Overgangsbepalingen;
- Strafrechtelijke bepalingen;
- Slotbepaling.

10.3. Prostitutiebeleid

Vooruitlopend op het opstellen van het gemeentelijk prostitutiebeleid is het gebruik van de gronden en opstallen binnen het plangebied Centrum Rosmalen ten behoeve van een seksinrichting uitgesloten.

10.4. Antenne-installaties

Begin 2000 is er door de gemeente 's-Hertogenbosch de Beleidsnotitie GSM antennemasten opgesteld. In deze notitie wordt beargumenteerd dat plaatsing van antenne-installaties bouwvergunningplichtig is.

De notitie dient als beleidskader voor de beoordeling van bouwaanvragen. Dit beleid is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Het beleid kan als volgt worden samengevat:

Wat betreft bestaande antenne-installaties wordt voorgesteld een gedoogbeleid te voeren. Wanneer tijdens de procedure van het voorliggende bestemmingsplan wordt besloten de aanbieders van illegaal geplaatste installaties op ongewenste locaties aan te schrijven met het verzoek een nieuwe bouwaanvraag in te dienen danwel een andere locatie te zoeken, zal het beleid dat wordt gevoerd ten aanzien van nieuwe installaties richtlijn zijn.

Plaatsing van nieuwe installaties kan via solitaire masten, plaatsing van antennes met een hoogte van circa 5 meter op gebouwen hoger dan circa 25 meter, combinatie van meer dan één aanbieder (sitiesharing) of plaatsing in combinatie met bestaande elementen, zoals hoogspannings- of reclamemasten.

Het beleid van de gemeente 's-Hertogenbosch is vertaald in een zoneringskaart voor GSM/antenne-installaties. Er zijn drie gebieden te onderscheiden, namelijk gebieden waar dergelijke installaties zonder uitzondering niet zijn toegestaan, gebieden waar zij niet zijn toegestaan, tenzij, en gebieden en zones waar antenne-installaties zijn toegestaan.

Voor het plangebied Centrum Rosmalen is alleen het gestelde ten aanzien van de zones waar antenne-installaties zijn toegestaan, van belang.

Plekken waar GSM/antenne-installaties zijn toegestaan:

- op portalen van hoofdautowegen en de zone ter weerszijden van en 100 meter uit de as van de weg;
- op portalen van de Nederlandse Spoorwegen;
- op hoogspanningsmasten;
- binnen de zone ter weerszijden van en 50 meter uit de as van wijkontsluitingswegen zoals aangeduid op de zoneringskaart;
- bedrijven- en/of kantorenterreinen.

Er zal terughoudend worden omgegaan met plaatsing van antenne-installaties binnen woongebieden.

Aangezien de spoorlijn en de wijkontsluitingsweg Rodenborchweg binnen het plangebied zijn gelegen, is in de voorschriften een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van GSM/antenne-installaties.

10.5. Reclamenota

In november 2000 is het concept van de Reclamenota 's-Hertogenbosch 2001 gereedgekomen. In deze nota wordt het beleidskader gegeven voor de beoordeling van aanvragen voor reclame-uitingen op of aan gebouwen, de zogeheten "gevelreclame", en voor reclame-uitingen in de openbare ruimte, de zogeheten "buitenreclame".

In de Reclamenota zijn allereerst richtlijnen per gebied geformuleerd. De hoofdgedachte is "kwaliteit voor kwantiteit". Het spreekt echter voor zich dat een industrieterrein een andere benadering vereist dan het beschermd stadsgezicht of een woonwijk. Hierna worden de voor het plangebied van belang zijnde richtlijnen vermeld.

Buurt- en wijkwinkelcentra

Op deze plaatsen gelden minder strenge reclamenormen. Grootschalige en opzichtige reclame is echter ook hier niet op zijn plaats. Naar buiten gerichte gevelreclame is niet toegestaan omdat dit snel een storende uitstraling heeft op het direct omringende woongebied.

Woonwijken

In gebieden met hoofdzakelijk een woonfunctie dienen reclames in principe achterwege te blijven. Dit om vercommercialisering van deze gebieden tegen te gaan en de rust van de omgeving te behouden. Uitzondering kan gemaakt worden voor aan huis verbonden beroepen. In deze gevallen is een zeer beperkte naam- of beroepsaanduiding mogelijk. Reclame op of bij bedrijfsbebouwing in woongebieden dient zorgvuldig afgestemd te zijn op het gebouw en de omgeving en dient terughoudend van ontwerp te zijn.

Uitzonderingen

Indien de reclame ten goede komt aan de welstand of indien er sprake is van bijzondere omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een bedrijf gevestigd in een woonwijk), dan kan in bepaalde gevallen afgeweken worden van de hierboven weergegeven regels. Niet de bedoeling is dat er een ongeschreven vaste gedragslijn ontstaat met categoriale uitzonderingsgevallen. Elke uitzondering dient apart beoordeeld te worden en voldoende gemotiveerd te zijn. Dit betekent dat het ook kan voorkomen dat, gezien de situering van een pand, geen gebruik gemaakt kan worden van de maximum toegelaten afmetingen, maar dat de reclame-uiting meer beperkt moet worden uitgevoerd.

In de Reclamenota staan vervolgens specifieke richtlijnen voor het uiterlijk en aanzien van de reclame-uitingen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen buitenreclame en gevelreclame.

Wat betreft de regelgeving en handhaving blijkt uit het schema overzicht richtlijnen buitenreclame dat slechts in een beperkt aantal gevallen het bestemmingsplan een bijdrage kan leveren. Het betreft met name de losstaande reclame-uitingen, zoals borden bij bouwlocaties, reclame voor evenementen, billboards en reclame aan verkeerstechnische voorzieningen.

10.6. Relatie met de welstandsnota

In de toelichting op dit bestemmingsplan zijn de gewenste stedenbouwkundige structuur, de kwaliteit van de openbare ruimte en de gewenste kwaliteit en afmeting van de bebouwing aangegeven. Ten aanzien van de kwaliteit van de bouwwerken zal in de Welstandsnota het Welstandsbeleid en het Welstandsniveau te worden aangegeven. Het centrum van Rosmalen behoort niet tot het beschermd dorpsgezicht, hetgeen zal leiden tot een regulier welstandsregiem voor dit gebied. Vandaar dat de bebouwingstypologie zoals opgenomen in het algemene deel van de in ontwikkeling zijnde welstandsnota als toetsingskader dienen voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen. Tot het moment van vaststelling van de Welstandsnota zal de bebouwing in ieder geval aan de Welstandscriteria behorende bij de bebouwingstypologieën en de algemene welstandscriteria moeten voldoen.

Vooroverleg en inspraak 11

Het voorontwerpbestemmingsplan “Centrum Rosmalen” zal conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Verder zal het plan overeenkomstig de inspraakprocedure ter inzage liggen waarbij de mogelijkheid wordt geboden om reacties in te dienen.

Na vooroverleg en inspraak zal het plan de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

VOORSCHRIFTEN

Inhoud

Voorschriften

Paragraaf I

Inleidende bepalingen	V-69
Artikel 1. Begripsbepalingen	V-69
Artikel 2. Wijze van meten c.q. berekenen	V-76

Paragraaf II

Bestemmingsregeling	V-60
Artikel 3. Centrumdoeleinden (C)	V-79
Artikel 4. Gemengde doeleinden (Gd)	V-83
Artikel 5. Wonen (W)	V-87
Artikel 6. Religieuze doeleinden (Rd)	V-95
Artikel 7. Bedrijven (B)	V-97
Artikel 8. Kantoren (K)	V-98
Artikel 9. Groenvoorziening (G)	V-99
Artikel 10. Verkeer en Verblijf (Vv/Vb)	V-100
Artikel 11. Spoorwegdoeleinden (S)	V-102

Paragraaf III

Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden	V-103
Artikel 12. Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	V-103
Artikel 13. Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen	V-105
Artikel 14. Wijzigingbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	V-106

Paragraaf IV

Algemene bepalingen	V-109
Artikel 15. Bepaling ter algemene bescherming van het plan	V-109
Artikel 16. Overgangsbepalingen	V-110
Artikel 17. Strafrechtelijke bepaling	V-111
Artikel 18. Slotbepaling	V-112

Bijlage: Staat van Inrichtingen

Paragraaf

I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

de plankaarten, de voorschriften en de bijlage bij de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan “Centrum Rosmalen” van de gemeente ‘s-Hertogenbosch;

aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

aan huis gebonden beroep:

een beroeps- en of praktijkuitoefening door de bewoner(s), gericht op het verlenen van diensten, niet zijnde detailhandel en/of horeca, die in een woning of de bij die woning behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend met behoud van de volwaardige woonfunctie;

ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

bebouwing:

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

bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor bedrijfsuitoefening, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratie-ruimten en dergelijke;

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

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

bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

bijzondere woonvoorzieningen:

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

bouwlaag:

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

bouwmassa's:

een verzameling gebouwen bestaande uit:

- één vrijstaand hoofdgebouw, danwel
- twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen zijn toegelaten;

bouwwerk:

elke bouwconstructie, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, waarbij de afstand tot de voorgevel niet minder dan 2 m bedraagt;

detailhandel:

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

differentiatielijn:

aanduiding op de plankaart welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en gebruiksregels;

erf:

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

gebouw:

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

geschakelde woning:

woningen met elkaar verbonden door middel van bijgebouwen;

gestapelde woning:

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

halfvrijstaande woning:

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

hoekperceel:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

horeca:**1. "horeca I":**

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;

2. "horeca II":

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel 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 behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
- seksinrichtingen;

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau e.d.;

kantoor zonder baliefunctie:

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid;

kap:

afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

lichte bedrijvigheid:

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, welke een min of meer openbaar karakter hebben;

nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:

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

nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

ondergeschikte functie:

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

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 op de plankaart reeds aanwezig is;

prostitutie:

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

prostitutie(é):

degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek e.d., met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;

raamprostitutie:

een vorm van prostitutie, waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitue(é) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

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;

verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.):

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

vloeroppervlakte:

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

vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

woning:

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

zakelijke dienstverlening:

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

Artikel 2. Wijze van meten c.q. berekenen

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

bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van het bebouwbare gedeelte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

de goothoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het peil, met dien verstande dat dakopbouwen buiten beschouwing blijven;

de hoogte van een bouwwerk:

verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

de hoogte van een dakopbouw:

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

de hoogte van een kap:

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

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

peil:

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

Paragraaf

II

BESTEMMINGSREGELING

Artikel 3. Centrumdoeleinden (C)

3.1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart als “Centrumdoeleinden” zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsdoeleinden;
- b. horecadoeleinden;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. woondoeleinden;
- g. verkeersdoeleinden;
- h. openbare ruimte.

3.2. Bebouwing

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtna-me van de op de plankaart aangegeven bebouwingsper-centages, met dien verstande dat de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden geplaatst in de voorste begren-zing van het bouwvlak, of ten hoogste 1 m daarachter, zoda-nig dat de karakteristieke verspringende rooilijn wordt gereaa-liseerd.

- b. De goothoogte zoals aangeduid op de plankkaart, mag niet worden overschreden.
- c. De hoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte, vermeerderd met 5 m.
- d. Ter plaatse van de aanduiding “passage” mogen de gronden gelegen buiten het bouwvlak worden overkapt.
- e. Ter plaatse van de aanduiding “plein” dient een onbebouwde en onoverdekte ruimte van minimaal 750 m² aanwezig te zijn; aan het plein mag, in afwijking van het bepaalde onder b. en c., mogen 250 m², gemeten op de begane grond, aan gebouwen worden gerealiseerd met een goothoogte van 17 m en een hoogte van 24 m.
- f. Binnen een afstand van maximaal 10 m aan weerszijden van de aanduidingen “toegang”, dienen toegangen voor langzaam verkeersroutes gerealiseerd te worden, die onderling met elkaar in verbinding staan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 1,20 m boven peil.
- h. Voor het gedeelte aan de Dorpsstraat zoals dat binnen deze bestemming met “maximum b.v.o. detailhandel” is aangeduid, dient de structuur van de kleinschalige parcellering en bouwvolumes herkenbaar te blijven. Daartoe dienen minimaal een achttal bouwvolumes herkenbaar te blijven met een variërende goothoogte van 3 tot 8 meter. De bouwvolumes dienen zich ook te onderscheiden door een verspringing in de rooilijn.
- i. Daar waar op de plankkaart de aanduiding “stedenbouwkundig accent” is aangegeven, is binnen een bereik van 15 meter een verbijzondering mogelijk met een hoogte van maximaal 13 meter.

3.3. Erfbebouwingsregeling

- a. Op het erf mogen bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht.
Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 - 1. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3,00 m achter de voorgevel;
 - 2. in geval van nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen geldt bovendien, dat deze gesitueerd moeten worden evenwijdig

- dig aan of achter de voorgevel van het hoofdgebouw op het aan achterzijde aangrenzende bouwperceel;
3. de onder a.1. omschreven grond mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
 5. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.1. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen voor of naast het hoofdgebouw minder dan 3,00 meter achter de voorgevel en in geval van hoekpercelen tevens ten behoeve van het bouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw, gelegen op het aan de achterzijde van het desbetreffende bouwperceel grenzende bouwperceel, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van de bebouwing max. 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.

3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.5. Gebruik van grond en opstallen

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
2. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.
3. Met betrekking tot de in lid 3.1. onder a., b., c., d., en e. beschreven doeleinden is de activiteit uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw.

4. Met betrekking tot de in de lid 3.1 onder b beschreven doeleinden is de nieuwvestiging van horeca II, zoals omschreven in de begripsbepaling niet toegestaan.
5. Met betrekking tot de in lid 3.1. onder a. beschreven doeleinden mag het totaal bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel binnen het op de plankaart aangeduide gebied met “maximum b.v.o. detailhandel” niet meer dan 10.200 m² bedragen.

3.6. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen *nadere eisen* stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van hoofdgebouwen, voor zover benodigd met het oog op:

1. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering langs de linten;
2. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
3. de situering van het laden en lossen op het perceel;
4. de handhaving en versterking van de verspringende rooilijn, gekoppeld aan de variërende goothoogte, zoals onder 3.2 vastgelegd langs de Dorpsstraat;
5. de oriëntatie op de openbare ruimte.

Artikel 4. Gemengde doeleinden (Gd)

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart als “Gemengde doeleinden” zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. kantoren met baliefunctie;
- b. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- c. maatschappelijk dienstverlening;
- d. woondoeleinden;
- e. kantoren zonder baliefunctie ter plaatse van de aanduiding Gd(k) “kantoor toegestaan” op de plankaart;
- f. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst, ter plaatse van de aanduiding Gd(b) “bedrijf toegestaan” op de plankaart;
- g. detailhandel ter plaatse van de aanduiding Gd(d) “detailhandel toegestaan”, tot maximaal m² v.v.o. conform de aanduiding op de plankaart;
- h. horeca ter plaatse van de aanduiding Gd(ho) “horeca toegestaan” op de plankaart;
- i. garageboxen ter plaatse van de aanduiding W(gb) “garageboxen” op de plankaart.

4.2. Bebouwing

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtna-me van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages en de onder d. vermelde afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- b. De goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.
- c. De hoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte, vermeerderd met 5 m.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3,00 meter; indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3,00 m, geldt deze maat als minimum.
- e. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 1,20 m boven peil.

Voor zover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding “zone voor overbouw” mogen deze gronden worden overbouwd, met dien verstande dat:

- de vrije hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen;
- de overbouw ondersteund mag worden met kolommen en pilaren;
- de goothoogte en het bebouwingspercentage, dat maximaal is toegestaan binnen het aangrenzende bouwvlak niet mag worden overschreden.

4.3. Erfbebouwingsregeling

- a. Op het erf mogen bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht.

Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3,00 m achter de voorgevel;
2. in geval van nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen geldt bovendien, dat deze gesitueerd moeten worden evenwijdig aan of achter de voorgevel van het hoofdgebouw op het aan achterzijde aangrenzende bouwperceel;
3. de onder a.1. omschreven grond mag niet meer dan 25% worden bebouwd;
4. het onbebouwd blijvende deel van het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
5. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
6. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.1. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen voor of naast het hoofdgebouw minder dan 3,00 meter achter de voorgevel en in geval van hoekpercelen tevens ten behoeve van het bouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw, gelegen op het aan de achterzijde van het desbetreffende bouwperceel grenzende bouwperceel, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van de bebouwing max. 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.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.6. voor de realisering van een tweede bouwlaag op de garage of een tussenlid tussen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
 - het bepaalde onder a.1. in acht genomen dient te worden;
 - overschrijding van de grenzen van het bouwvlak aan de achterzijde niet is toegestaan.

4.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.5. Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding "Gd(gb) garageboxen" mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, welke uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's, waarbij de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages en goothoogtes.

4.6. Gebruik van grond en opstallen

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
2. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.
3. Met betrekking tot de in lid 4.1 onder a., b., c., f., g. en h. beschreven doeleinden is de activiteit uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw.

4. Met betrekking tot de in lid 4.1. onder g. beschreven doeleinden mag het totaal v.v.o. zoals aangeduid op de plankaart éénmalig met 10% worden vergroot.
5. Met betrekking tot de in lid 4.1. e., f. en h., beschreven doeleinden mag het bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bestaande activiteit éénmalig worden vergroot met 10%.
6. Met betrekking tot de in de lid 4.1 onder h beschreven doeleinden is de nieuwvestiging of uitbreiding van de bestaande horeca naar horeca II, zoals omschreven in de begripsbepaling, niet toegestaan.

4.7. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen *nadere eisen* stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van hoofdgebouwen, voor zover benodigd met het oog op:

1. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering langs de linten;
2. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
6. de situering van het laden en lossen op het perceel;
7. de handhaving van de variërende rooilijn;
8. de oriëntatie op de openbare ruimte.

Artikel 5. Wonen (W)

5.1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart als “Wonen” zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding W(m) “maatschappelijke dienstverlening” ten dienste van deze bestemming;
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding W(d) “detailhandel toegestaan” op de plankaart, tot een maximum v.v.o. conform de aanduiding op de plankaart;
- d. garageboxen ter plaatse van de aanduiding W(gb) “garageboxen” op de plankaart;
- e. aan huis gebonden beroepen en lichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn binnen deze bestemming:
 - in zone A als nevenschikte functie van de hoofdfunctie toegestaan;
 - in zone B als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie toegestaan.

5.2. Functiestructuur

5.2.1. Wonen, aan huis gebonden beroepen en de uitoefening van lichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Wonen

Aan huis gebonden beroepen en lichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn binnen deze bestemming:

- in zone A als nevenschikte functie van de hoofdfunctie toegestaan;
- in zone B als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie toegestaan.

Het is hierbij van belang dat de woning de woonfunctie blijft behouden en dat de activiteit door de bewoner een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

De lichte bedrijfsactiviteiten aan huis betreffen ambachtelijke en/of lichte bedrijfsactiviteiten die niet kunnen worden aangemerkt als aan huis gebonden beroep, maar qua uitstraling in feite daaraan wel gelijk zijn. Het betreft uitsluitend bedrijfsactivitei-

ten in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen.

Voor beide (aan huis gebonden beroepen en lichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis) geldt dat de activiteit niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk en dat in zone B de woonfunctie hoofdfunctie blijft.

Onder nevengegeschikte functie dient te worden verstaan gebruik van niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 75 m².

Onder ondergeschikte functie dient te worden verstaan gebruik van niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m².

5.3. Bebouwing

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtna-me van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën, bebouwingspercentages en de onder d. vermelde afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.
- b. Het maximum aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan zoals aangeduid op de plankaart.
- c. De hoogte van een kap niet meer mag bedragen dan 5,00 meter.
- d. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan:
 - voor vrijstaande woningen met de aanduiding “W(v) vrijstaand”: aan beide zijden 3,00 meter;
 - voor halfvrijstaande en geschakelde woningen met de aanduiding “W(h) halfvrijstaand en/of geschakeld”: aan één zijde 3,00 meter;
 - voor aaneengesloten woningen met de aanduiding “(W(a) aaneengesloten” alleen bij de eindwoningen : aan één zijde 3,00 meter.indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3,00 m, geldt deze maat als minimum.
- e. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 1,20 m boven peil.

Voor zover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding “zone voor overbouw” mogen deze gronden worden overbouwd, met dien verstande dat:

- de vrije hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen;
- de overbouw ondersteund mag worden met kolommen en pilaren;
- het aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage, dat maximaal is toegestaan binnen het aangrenzende bouwvlak niet mag worden overschreden.

5.4. Erfbebouwingsregeling

- a. Op het erf mogen bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht, ten behoeve van woondoel-einden in ruime zin, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen en lichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
 1. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3,00 m achter de voorgevel;
in geval van nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen geldt bovendien, dat deze gesitueerd moeten worden evenwijdig aan of achter de voorgevel van het hoofdgebouw op het aan achterzijde aangrenzende bouwperceel;
 2. de onder a.1. omschreven grond mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
 3. het onbebouwd blijvende deel van het onder a.1. om-schreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aan-eengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m²;
 4. met inachtneming van het bepaalde onder a.2. mag het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing niet meer bedragen dan 50 m², met uitzondering van die per-celen die op de plankaart zijn aangeduid als W(g), waar het gezamenlijke grondoppervlak per woning niet meer mag bedragen dan 10 m²;
 5. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 600 m² en de resterende omvang van het bouwper-ceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m² mag de onder a.4. geregelde gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal 100 m²;
 6. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;

7. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,00 m, de hoogte niet meer dan 4,50 m en de dakhelling niet meer dan 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
 8. bebouwing met één hellend dakvlak is uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,00 m en de hoogte 4,50 m;
 9. dakterrassen zijn niet toegestaan;
 10. de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer dan 1 meter, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.1. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen voor of naast het hoofdgebouw minder dan 3,00 meter achter de voorgevel en in geval van hoekpercelen tevens ten behoeve van het bouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw, gelegen op het aan de achterzijde van het desbetreffende bouwperceel grenzende bouwperceel, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van de bebouwing max. 25 m² mag bedragen;
 2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.2., met dien verstande dat:
1. slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 2. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.3., met dien verstande dat:
1. het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m²;

2. slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m²;
 3. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.4. en a.5., met dien verstande dat:
1. het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m²;
 2. de totale omvang van de erfbouw niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 3. de vrijstelling slechts mag worden toegepast:
 - a. voor een bijzondere woonvoorziening;
 - b. mits het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf direct bereikbaar is van de openbare weg, voor in de woonomgeving passende bedrijven en aan huis gebonden beroepen;
 4. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- f. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.4. en a.5., met dien verstande dat:
1. de vrijstelling alleen mag worden verleend voor extra bijgebouwen in zone A;
 2. voor de bouw van extra bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of lichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
 3. de totale omvang van de erfbouw niet meer mag bedragen dan 125 m²;
 4. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
 5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
- g. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van het bepaalde onder a.6. voor de realisering van een tweede bouwlaag op de garage of een tussenlid tussen hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
- het bepaalde onder a.1. in acht genomen dient te worden;
 - overschrijding van de grenzen van het bouwvlak aan de achterzijde niet is toegestaan.

- h. Burgemeester en wethouders kunnen *vrijstelling* verlenen van:
 - 1. het bepaalde onder a.9. uitsluitend voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting;
 - 2. het bepaalde in a.10. met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,50 m en 2,50 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.
- i. Burgemeester en wethouders kunnen *nadere eisen* stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bijgebouwen onderling en in relatie tot het hoofdgebouw en tot het naastgelegen erf, voor zover benodigd met het oog op:
 - 1. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
 - 2. de veiligheid op de openbare weg;
 - 3. de bezonning op het eigen erf zowel als de naastgelegen erven;
 - 4. de bebouwingsmogelijkheden en de bereikbaarheid van naastgelegen percelen.

5.5. Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding “W(gb) garageboxen” mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het stallen van auto’s worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages en maximum aantal bouwlagen.

5.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

5.7. Gebruik van grond en opstallen

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
2. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.
3. Met betrekking tot de in lid 5.1. onder b., c. en d. beschreven doeleinden is de activiteit uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw.
4. Met betrekking tot de in lid 5.1. onder b. beschreven doeleinden mag het bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bestaande activiteit éénmalig worden vergroot met 10%.
5. Met betrekking tot de in lid 5.1. onder c. beschreven doeleinden mag het totaal v.v.o. zoals aangeduid op de plankaart éénmalig met 10% worden vergroot.

5.8. Vrijstellingsbevoegdheid ex. artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd *vrijstelling* te verlenen ten behoeve van het vergroten van het oppervlakte van de woning voor het gebruik voor aan huis gebonden beroepen en lichte ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijfsactiviteiten aan huis tot maximaal 75 m², onder de volgende voorwaarden:
 - a. het betreft bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en/of 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van inrichtingen, met inachtnaam van de daarbij behorende afstandsnormen;
 - b. de woonfunctie dient hoofdfunctie te blijven;
 - c. er mag geen onevenredige verkeersafwikkeling of onevenredige parkeerdruk ontstaan door het toelaten van de bedrijfsactiviteiten;
 - d. belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd *vrijstelling* te verlenen ten behoeve van het vestigen van zelfstandige kantoren onder de volgende voorwaarden:
 - a. de vrijstelling alleen verleend kan worden ter plaatse van W(v) vrijstaande woningen in zone A;

- b. er mag geen onevenredige verkeersafwikkeling of onevenredige parkeerdruk ontstaan door het toelaten van de bedrijfsactiviteiten;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6. Religieuze doeleinden (Rd)

6.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Religieuze doeleinden” aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze doeleinden;
- b. de instandhouding en bescherming van het op de plankaart aangeduide “rijksmonument”.

6.2. Bebouwing

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtna-me van de volgende bepalingen:

1. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtna-me van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercen-tages.
2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 16 m, met dien ver-stande dat de hoogte van de toren niet meer dan 25 m mag bedragen.

6.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.4. Gebruik van grond en opstallen

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

6.5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen *nadere eisen* stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bebouwing, voor zover benodigd met het oog op het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de omgeving van het op de plankaart aangeduide “rijksmonument”.

Artikel 7. Bedrijven (B)

7.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Bedrijven” aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a handel en bedrijf zoals genoemd in de bij deze voorschriften als bijlage behorende Staat van Inrichtingen onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b detailhandel ter plaatse van de aanduiding Bd “detailhandel toegestaan” op de plankaart, tot een maximum v.v.o., zoals dat op de plankaart is aangeduid.

7.2. Bebouwing

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

1. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages.
2. De hoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.

7.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.4. Gebruik van gronden en opstallen

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
2. Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8. Kantoren (K)

8.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Kantoren” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren zonder baliefunctie.

8.2. Bebouwing

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

1. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
2. De hoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.
3. In afwijking van het bepaalde onder 1. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van fietsenberging e.d., buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per bouwperceel.

8.3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

8.4. Gebruik van gronden en opstallen

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

2 Als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9. Groenvoorziening (G)

9.1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als “Groenvoorziening” zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. groenvoorziening;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. kleinschalige sport- en speelvoorzieningen;
- d.abri's, telefooncellen, straatmeubilair, verblijfsruimte, e.d.;
- e. bijbehorende verhardingen en watergangen.

9.2. Bebouwing

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, gebouwen in verband met de energievoorziening, alsmede gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het verblijf van personen in het openbare gebied, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van gebouwen niet meer dan 80 m³ mag bedragen;
 - 2. de hoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen.
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alleen mogen worden opgericht ten dienste van deze bestemming met het oog op de regeling en de veiligheid van het verkeer, voorzieningen voor het openbaar vervoer en straatmeubilair, zoals kunstwerken, bloembakken, zitbanken en speeltoestellen en in verband met verlichting van straten en pleinen.

9.3. Gebruik van grond en opstallen

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

Artikel 10. Verkeer en verblijf (Vv)

10.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Verkeer en verblijf” aangeduide gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van:

- a. ontsluitingswegen;
- b. woonstraten;
- c. bus- en/of fietsroute;
- d. fiets- en/of voetpaden;
- e. onverharde wegen;
- f. bijbehorende bermen en watergangen;
- g. verblijfsdoeleinden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. fietsenstallingen, (muziek)kiosk, abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- l. parkeren
- m. expeditie

10.2. Bebouwing

De tot “Verkeer en verblijf” bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met het oog op de regeling en de veiligheid van het verkeer, voorzieningen voor het openbaar vervoer en straatmeubilair, zoals kunstwerken, bloembakken, zitbanken en speeltoestellen en in verband met verlichting van straten, pleinen en stegen;
- b. gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen en gebouwen in verband met de energievoorziening, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud van gebouwen, met uitzondering van het onder 3. bepaalde, niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de hoogte van gebouwen en bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3. een gebouw en een bouwwerk ten dienste van het gebruik van het onbebouwde gebied mag een grotere inhoud hebben dan onder 1. is bepaald, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m².

c. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte van 1,20 m boven peil;

Voor zover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding “zone voor overbouw” mogen deze gronden worden overbouwd, met dien verstande dat:

- de vrije hoogte minimaal 2,5 meter moet bedragen;
- de overbouw ondersteund mag worden met kolommen en pilaren;
- de bestemming van de aangrenzende bestemming van toepassing is voor het gebruik van de bebouwing;
- het aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage, dat maximaal is toegestaan binnen de aangrenzende bestemming niet mag worden overschreden.

10.3. Gebruik van gronden en opstallen

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

Artikel 11. Spoorwegdoeleinden (S)

11.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “Spoorwegdoeleinden” aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- spoorwegvoorzieningen;
- kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
- groenvoorzieningen;
- fietsenstalling.

11.2. Bebouwing

De tot “Spoorwegdoeleinden” bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming met het oog op de regeling en de veiligheid van het railverkeer;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en stationsgebouwen, zoals telefooncellen en gebouwen in verband met de energievoorziening, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van gebouwen, met uitzondering van het onder 3. bepaalde, niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de hoogte van gebouwen en bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen;
 3. een gebouw en een bouwwerk ten dienste van het gebruik van het onbebouwde gebied mag een grotere inhoud hebben dan onder 1. is bepaald, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 85 m² mag bedragen;
 4. een overkapping maximaal 3 m hoog mag zijn en een totale maximale oppervlakte van 300 m² mag hebben.

11.3. Gebruik van gronden en opstallen

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

Paragraaf

III

ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Artikel 12. Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad, ten behoeve van de hiernavolgende bepalingen:

- a. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten en bebouwingspercentages met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- b. voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- c. voor het bouwen van GSM/antenne-installaties tot een maximale hoogte van 40 meter, waarbij het gemeentelijk beleid hieromtrent richtinggevend is voor de toelaatbaarheid;

- d. de bestemmingsgrens mag uitsluitend worden overschreden met uitbouwen in de vorm van keermuren, entreepartijen, een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- De bebouwingsgrens van het hoofdgebouw dient tevens gesitueerd te zijn in de bestemmingsgrens.
 - De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,75 m bedragen.

Artikel 13. Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepalingen omtrent het gebruik van grond en opstallen in de artikelen 3. tot en met 11. indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14. Wijzingbevoegdheden ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Bedrijven” ter plaatse van de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid 1” te wijzigen in de bestemming “Wonen”, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de huidige stedenbouwkundige structuur wordt gehandhaafd;
 - b. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
 - c. parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden conform de gemeentelijke normering.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Bedrijven” en “Verkeer en verblijf” ter plaatse van de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid 2” te wijzigen in de bestemming “Wonen”, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. aan de zijde van de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat mogen niet meer dan 3 vrijstaande woningen, inclusief de bestaande bedrijfswoning worden gebouwd;
 - b. aan de zijde van de Pastoriestraat mogen niet meer dan 5 hafvrijstaande en/of geschakelde woningen worden gebouwd;
 - c. er dient per woning minimaal 1,5 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
 - d. de bestaande speelvoorzieningen binnen het gebied worden verplaatst of op de huidige locatie gehandhaafd blijven;
 - e. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Bedrijven” en “Verkeer en verblijf” ter plaatse van de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid 3” te wijzigen in de bestemming “Gemengde doeleinden” en “Verkeer en verblijf”, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. uitsluitend op de begane grondlaag van de bebouwing zijn niet-woonfuncties toegestaan;
 - b. de woonfunctie is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer dan 24 mag bedragen;

- c. de bebouwing mag uit niet meer dan 3 bouwlagen bestaan;
 - d. er mogelijk een verandering kan optreden in het bestaande wegtracé;
 - e. parkeren dient op eigenterrein gerealiseerd te worden conform de gemeentelijke normering;
 - f. binnen de op de plankaart aangeduide L.P.G.-cirkel zijn geen woningen en bijzondere objecten categorie I en II, zoals bedoeld in het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer, toegestaan;
 - g. de onbebouwde ruimte dient zoveel mogelijk een groene inrichting te krijgen.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Gemengde doeleinden” en “Verkeer en verblijf” ter plaatse van de aanduiding “gebied met wijzigingsbevoegdheid 4” te wijzigen in de bestemmingen “Wonen” en “Gemengde doeleinden”, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. uitsluitend op de begane grondlaag van de bebouwing zijn niet-woonfuncties toegestaan, met een maximum van 500 m² commerciële doeleinden;
 - b. de woonfunctie is zowel op de begane grond als op de verdieping toegestaan, waarbij het aantal woningen circa 60 mag bedragen;
 - c. aan de zijde van de Raadhuisstraat een meer stedelijke wand in maximaal drie woonlagen met een hoogte accent ter plaatse van de entree tot de parkeergarage;
 - d. aan de zijde van de Venstraat uitsluitend grond gebonden stadswoningen in drie woonlagen, waarbij de bebouwingsstructuur bestaat uit aaneengesloten woningen met een beperkte lengte zodat er sprake blijft van een open bebouwingsstructuur;
 - e. aan de zijde van de Korte Nieuwstraat overwegend woningen in een meer open bebouwingsstructuur bestaande uit twee onder een kap woningen opgebouwd uit twee lagen met een kap, waarbij richting de Hoogstraat een meer stedelijke bebouwing tot stand kan komen;
 - f. aan de zijde van de Hoogstraat een meer stedelijke wand met commerciële doeleinden op de begane grond met daarboven woningen, met een totale hoogte van maximaal drie lagen;
 - g. een stedenbouwkundig hoogte accent op de hoek Hoogstraat-Korte Nieuwstraat;

- h. er dient per woning minimaal 1,4 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- i. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Paragraaf IV

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 15. Bepaling ter algemene bescherming van het plan

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 16. Overgangsbepalingen

16.1. Bebouwing

Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan, ook in kwalitatieve zin, niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 20% van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan;
- c. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen drie jaar na calamiteit is aangevraagd.

16.2. Gebruik van grond en opstallen

- a. Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd.
- b. Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

16.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- a. Lid 15.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- b. Lid 15.2. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17. Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in:

paragraaf II artikel 3.5., lid 1.;
 artikel 4.5., lid 1.;

artikel 5.7., lid 1.;
artikel 6.4., lid 1.;
artikel 7.4., lid 1.;
artikel 8.4., lid 1.;
artikel 9.3., lid 1.;
artikel 10.3., lid 1.;
artikel 11.3., lid 1.;

paragraaf IV artikel 15.2. onder b.

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Voorschriften bestemmingsplan Centrum Rosmalen van de gemeente ‘s-Hertogenbosch”.

Bijlage

Staat van inrichtingen

categorie 1

Opslagen gevaarlijke stoffen

Brandbare vloeistoffen:

– ondergronds, K3-kl. 1F

Munitie:

– < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit 1F

Vuurwerk < 1.000 kg 1

Installaties

Laboratoria:

– lager en middelbaar onderwijs 1

³ Gas: reduceer-, compressor-, meet- en
regelinstallatie categorie A 1

⁴ Transformatoren < 1 MVA 1

01 Landbouw en tuinbouw

01.21/.27 Tuinbouwbedrijven met open grondteelt 1

01.29 Tuinbouwbedrijven met bedekte teelt (kassen):
– zonder kasverwarming 1

01.3 Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven 1

20/21	Voedings- en genotsmiddelenindustrie	
20.83	Banketbakkerijen	1
23	kledingindustrie	
23.3	Maatkledingbedrijven	1
23.5	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	1
25	Hout- en meubelindustrie	
25.75	Woningstoffeerderijen	1
27	Grafische industrie en uitgeverijen	
27.16	Loonzetterijen	1
27.2	Uitgeverijen (kantoren)	1
63/64	Tussenpersonen in de groothandel	
63/64	Tussenpersonen in de groothandel (kantoren)	1
65/66	Detailhandel	
65/66	Detailhandel, buurtverzorgend, voor zover n.e.g.	1
65.28	Supermarkten:	
	– verkooppopp. < 250 m ²	1
65.31	Apotheken	1
65.43	Drogisterijen	1
65.92	Antiek, indien met werkplaats (logen)	1
66.15	Bouwmaterialen:	
	– verf(waren)	1
66.2	Personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d.	1
66.82	Munitie < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	1
66.89	Vuurwerk < 1.000 kg	1
67	Hotels, restaurants, cafés e.d..	

67.22	IJssalons	1
67.3	Besloten consumptie-inrichtingen (kantines)	1
67.4	Hotels en pensions:	
	– zonder maaltijd	1
68	Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	
68.1	Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven	1
68.24	Autobekleiderijen	1
68.4	Uurwerkreparatiebedrijven	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedrijven)	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektrische gebruiksgoederen	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	1
73	Zeevaart	
73.1/.2	Zeevaartbedrijven (kantoren):	
	– vloeropp. < 150 m ²	1
74	Binnenvaart	
74.1	Binnenvaartbedrijven (kantoren):	
	– vloeropp. < 150 m ²	1
76	Hulpbedrijven van het vervoer	
76	Hulpbedrijven van het vervoer n.e.g. (kantoren) excl. .21/.3	1
81	Bankwezen	
81	Banken:	

	– vloeropp. < 150 m ²	1	
82	Verzekeringen		
82	Verzekeringsbedrijven:		
	– vloeropp. < 150 m ²	1	
83	Exploitatie van en handel in onroerende goederen		
83	Exploitatie- en handelsbedrijven in onroerend goed:		
	– vloeropp. < 150 m ²	1	
84	Zakelijke dienstverlening		
84	Zakelijke dienstverlening (kantoren):		
	excl. .95/.97		–
	vloeropp. < 150 m ²	1	
92	Onderwijs		
92.8/.9	Overig onderwijs zonder werkplaatsen of laboratoria	1	
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten		
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten:		
	– individuele praktijken	1	
	– medische laboratoria	1	
95	Sociaal-culturele instellingen		
95	Sociaal-culturele instellingen:		
	– bibliotheken en musea	1	
	– ateliers voor kunst	1	

– sociaal-culturele instellingen n.e.g. 1

96 **Sport en recreatie**

96.12.7 Schietinrichtingen:

– binnenbanen:

. boogbanen 1F

98 **Overige dienstverlenende bedrijven**

98.22 Schoorsteenveegbedrijven 1

98.24 Glazenwasserijen 1

98.29 Schoonmaakbedrijven n.e.g. 1

98.34 Stoppage- en oppersinrichtingen 1

98.35 Wasserettes, wassalons 1

98.4 Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten 1

98.5 Foto-ateliers (incl. ontwikkelen) 1

98.91 Begrafenisondernemingen:

– uitvaartcentra 1

– begraafplaatsen 1F

Staat van inrichtingen

categorie 2

opslagen gevaarlijke stoffen

Butaan, propaan, LPG:

- bovengronds, < 3 m³ 2F

Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):

- < 10.000 l 2F

Brandbare vloeistoffen:

- ondergronds, K1/K2-kl. 2F
- bovengronds, K3-kl, < 10 m³ 2F

Munitie:

- > = 275.000 patronen en < 3 kg buskruit 2F

Installaties

Laboratoria:

- medisch en hoger onderwijs 2
- luchtbehandelingsinstallatie

t.b.v. detailhandel 2

Keukeninrichtingen 2F

Afvalverbrandingsinstallatie t.b.v.

energie-opwekking

- v.c. < 1,5 t/u 2

Rioolgemalen 2

Vorkheftrucks, elektrisch 2

Hydrofoorinstallaties 2

Stookinstallaties:

- gas, < 2,5 MW 2
- olie, < 2,5 MW 2

	Liftinstallaties	2
	Motorbrandstofpompen	2
01	Landbouw en tuinbouw	
01.19	Bijen- en insektenteelt:	
	– bijen	2
01.28	Bijzondere tuinbouwbedrijven:	
	– bloembollen droog- en prepareerbedrijven	2
03	Visserij	
03.07	Sierviskwekerijen	2
20/21	Voedings- en genotsmiddelenindustrie	
20.81.1	Broodbakkerijen v.c. < 2.500 kg meel/week:	
	– alleen voor eigen winkelbedrijf	2
23	kledingindustrie	
23.1	Confectiekledingindustrie	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	2
25	Hout- en meubelindustrie	
25.63	Mandenmakerijen	2
25.69	Vlechtwarenfabrieken n.e.g.	2
25.72	Grafkistenfabrieken	2
26	Papier- en papierwarenindustrie	
26.2	Papierwarenindustrie	2
27	Grafische industrie en uitgeverijen	

27.15	Chemigrafische bedrijven	2
27.19	Drukkerijen n.e.g.	2
27.3	Binderijen e.d.	2
29	Chemische industrie	
29.62	Verbandmiddelenfabrieken	2F
32	Bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie	
32.83	Glas-in-loodzetterijen	2
36	Elektrotechnische industrie	
36.99	Elektrische installatiebedrijven	2
38	Instrumenten- en optische industrie	
38	Instrumenten- en optische industrie	2
39	Overige industrie	
39.0	Overige industrie voor zover n.e.g.	2
39.3	Foto- en filmlaboratoria	2
40	Openbare nutsbedrijven	
40.12	Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen:	
	– < 10 MVA	2
40.2	Gasdistributiebedrijven:	
	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
40.32	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
	– < 1 MW	2

40.4	Warmtevoorzieningsbedrijven:	
	– blok-ver-war-ming	2
52	Bouwinstallatiebedrijven	
52	Bouwinstallatiebedrijven	2
61/62	Groothandel	
61.11	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	2
61.14	Fijne zaden en peulvruchten	2
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	2
61.19	Akkerbouwprodukten n.e.g.	2
61.92	Scheepsbenodigdheden	2
61.99	Vakbenodigdheden e.d.	2
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren e.d.	2
62.3	Textielwaren, schoeisel e.d.	2
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen:	
	– zonder vuurwerk	2
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot):	
	– oud papier, lompen en rubber	2
65/66	Detailhandel	
65.12	Vis (bakken)	2
65.13	Vlees (roken, koken of smelten)	2
65.22	Brood en banket	
	(bakken voor eigen winkelbedrijf)	2
65.28	Supermarkten:	
	– verkooppopp. $\geq 250 \text{ m}^2$	2
66.15	Bouwmaterialen:	
	– ‘doe het zelf’	2

66.31	Benzine-service-stations:	
	– zonder LPG	2F
66.71	Huisbrandstoffen	2F
66.91	Warenhuizen	2
67	Hotels, restaurants, cafés e.d.	
67.11	Restaurants	2
67.12	Cafetaria's, snackbars, viskramen	2
67.13	Dineruitzendingsbedrijven	2
67.21	Cafés, bars	2
67.4	Hotels en pensions:	
	– met maaltijd	2
67.5	Vakantiecentra, logiesverstreckende bedrijven	2
68	Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	
68.21	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuiten en tectyleren)	2
68.29	Autoreparatiebedrijven n.e.g.:	
	– zonder tectyleerderij	2
68.3	Fietsen-, brom- en motorfietsenreparatiebedrijven	2
72	Wegvervoer	
72.21	Taxibedrijven	2X
73	Zeevaart	
73.1/.2	Zeevaartbedrijven (kantoren):	
	– vloeropp. $\geq 150 \text{ m}^2$	2
74	Binnenvaart	

74.1	Binnenvaartbedrijven (kantoren):	
	– vloeropp. $\geq 150 \text{ m}^2$	2
75	Luchtvaart	
75.1	Luchtvaartbedrijven (kantoren)	2
75.21.2	Luchtverkeersregel. bedrijven	2
77	Communicatiebedrijven	
77.01	Postdiensten	2
77.02	Telefoon-, telegraafdiensten e.d.	2
81	Bankwezen	
81	Banken:	
	– vloeropp. $\geq 150 \text{ m}^2$	2
82	Verzekeringswezen	
82	Verzekeringsbedrijven:	
	– vloeropp. $\geq 150 \text{ m}^2$	2
83	Exploitatie van en handel in onroerende goederen	
83	Exploitatie- en handelsbedrijven in onroerend goed:	
	– vloeropp. $\geq 150 \text{ m}^2$	2
84	Zakelijke dienstverlening	
84	Zakelijke dienstverlening (kantoren):	
excl. .95/.97		
	– vloeropp. $\geq 150 \text{ m}^2$	2

85	Verhuur van machines en andere roerende goederen	
85.3	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	2
90	Openbaar bestuur	
90	Openbaar bestuur voor zover n.e.g. excl. .4/.5/.6	2
91	Religieuze organisaties	
91.0	Kerkgebouwen e.d.	2
92	Onderwijs	
92.1 t/m .3		
	Kleuter-/basisonderwijs	2
92.5 / .6	Beroepsonderwijs	2
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten	
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten: – groepspraktijken, klinieken	2
94	Maatschappelijke dienstverlening	
94	Maatschappelijke dienstverlening (incl. keukens)	2
95	Sociaal-culturele instellingen	
95	Sociaal-culturele instellingen: – theaters, bioscopen (gesloten gebouwen) – muziek- en balletscholen	2 2
96	Sport en recreatie	
96.12.2	Sportaccommodaties:	

	– bowlingcentra	2
	– golfbanen	2F
	– kunstsribanen	2F
96.12.7	Schietinrichtingen:	
	– vrije buitenbanen:	
	. boogbanen	2F
96.13	Sportscholen, gymnastiekzalen	2

97 **Bedrijfs- en werknemersorganisaties**

97 Bedrijfs- en werknemersorganisaties

(kantoren) 2

excl. .5

98 **Overige dienstverlenende bedrijven**

98.12 Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkings-
inrichtingen (geen korrelfabrieken):

– rioolgemalen 2

98.13 Afvalverwerkingsbedrijven:

– **pathogeen**
(voor ziekenhuizen) 2X

afvalverbranding

98.21	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	2
98.32	Chemische wasserijen en ververijen	2
98.33	Wasverzendinrichtingen	2
98.92	Badhuizen en sauna-baden	2
98.99	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	2

Staat van inrichtingen

categorie 3

Opslagen gevaarlijke stoffen

Butaan, propaan, LPG:

- bovengronds, 3-8 m³ 3
- bovengronds, 8-50 m³ 3
- ondergronds, < 20 m³ 3

Niet reactieve gassen (incl. zuurstof) gekoeld 3

Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):

- 10.000-50.000 l 3

Brandbare vloeistoffen:

- bovengronds, K1/K2-kl. < 10 m³ 3
- bovengronds, K1/K2-kl, 10-1.000 m³ 3
- bovengronds, K3-kl, 10-1.000 m³ 3

Bestrijdingsmiddelen:

- < 500 kg 3

Kunstmest, niet explosief 3

Kuilvoer 3

Gier/drijfmest:

- gesloten, < 350 m³ 3
- gesloten, 350-750 m³ 3

Installaties

Gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan) 3

Laadschoppen, shovels, bulldozers 3

Laboratoria:

- chemisch/biochemisch 3

Koelinstallaties freon 1,5-300 kW 3

	Koelinstallaties ammoniak 1,5-300 kW	3
	Total energy installaties (gasmotoren)	3
	Afvalverbrandingsinstallatie t.b.v.	
	energie-opwekking	
	– v.c. > 1,5 t/u	3
	Noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	3
	Verfspuitinstallaties en moffel- en	
	emailleerovens	3
	Vorkheftrucks met verbrandingsmotor	3
	Vatenspoelinstallaties	3
	Windmolens:	
	– wiekdiameter < 8 m	3
	– wiekdiameter 8-14 m	3
	Stookinstallaties:	
	– gas, 2,5-50 MW	3
	– olie, 2,5-50 MW	3
	– kolen, 2,5-50 MW	3
	Stroomwerktuigen	3
	Luchtcompressoren	3
01	Landbouw en tuinbouw	
01.11	Akkerbouwbedrijven (bedrijfsgebouwen)	3
01.12	Veehouderijen (niet intensief):	
	– melkrundvee	3
	– schapen- en geitenhouderijen	3
01.13	Gemengde veehouderijen (niet intensief)	3
01.14	Nerts- en pelsdierfokkerijen:	
	– konijnen	3
01.15	Paardenfokkerijen	3
01.16	Intensieve veehouderijen:	

	– stiermesterijen	3
01.17	Huisdierfokkerijen (kennels)	3
01.18	Pluimvee- en gevogeltefokkerijen:	
	– kalkoenen	3
	– kuikenbroederijen	3
01.19	Bijen- en insekteneteelt:	
	– maden, wormen e.d.	3
01.28	Bijzondere tuinbouwbedrijven:	
	– champignonkwekerijen (algemeen)	3
	– champignonkwekerijen met	
	mestfermentatie	3
01.29	Tuinbouwbedrijven met bedekte teelt (kassen):	
	met kasverwarming:	
	– met olie	3
	– met gas	3
	– met kolen	3
01.4	Agrarische dienstverlenende bedrijven:	
	– met machineverhuur, c.q. werken met	
	landbouwmachines	3
	– KI-stations	3
02	Bosbouw	
02.01	Bosbouwbedrijven	3
03	Visserij	
03.02	Zeevisserijbedrijven	3
03.03	Binnenvisserijbedrijven	3
03.04	Oester- en mosselteeltbedrijven	3
03.05	Schelpen- en wiersvisserijbedrijven	3

03.06	Visteeltbedrijven	3
11	Delfstoffenwinning	
19.2	Zoutwinning (putten)	3
19.91	Veenderijen	3
20 / 21	Voedings- en genotmiddelenindustrie	
20.12	Loonslachtersbedrijven	3
20.22	Melkproduktenfabrieken:	
	– v.c. < 55.000 t/j	3
20.23	Consumptie-ijsfabrieken	3
20.71	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
	– jam	3
	– fruit	3
	– groente algemeen	3
20.72	Groente-inmakerijen en -inleggerijen	3
20.81.1	Broodbakkerijen v.c. < 2.500 kg meel/week:	
	– ook voor toelevering aan derden	3
20.81.2	Broodfabrieken	3
20.82	Beschuitfabrieken e.d.	3
20.84	Biscuit-, koek- en banketfabrieken	3
20.92	Suikerwerkfabrieken:	
	– zonder suiker branden	3
21.31	Deegwarenfabrieken	3
21.32	Branderijen:	
	– overige (theepakkerijen e.d.)	3
21.36	Soep- en soeparomafabrieken:	
	– zonder poederdrogen	3
21.7	Tabakverwerkende industrie:	
	– sigaren	3

22	Textielindustrie	
22.11	Wolvezelbewerkingsfabrieken	3
22.12	Wolspinnerijen en dergelijke	3
22.13	Wolspinnerijen-weverijen:	
	– aantal weefgetouwen < 50	3
22.14	Wolweverijen (mechanische weefgetouwen):	
	– aantal weefgetouwen < 50	3
22.21	Katoenvezelbewerkingsfabrieken	3
22.22	Katoenspinnerijen	3
22.23	Katoentwijnerijen, -spoelerijen, naaigarenfabrieken	3
22.24	Katoenspinnerijen-weverijen:	
	– aantal weefgetouwen < 50	3
22.25	Katoenweverijen:	
	– aantal weefgetouwen < 50	3
22.31	Tricotstukgoederenfabrieken	3
22.32	Kousen- en sokkenfabrieken	3
22.33	Tricot onder- en nachtkledingfabrieken	3
22.34	Tricot bovenkledingfabrieken	3
22.39	Tricotfabrieken n.e.g.	3
22.71	Huishoud- en woningtextielfabrieken	3
22.72	Dekenstikkerijen, spreienfabrieken e.d.	3
22.73	Zeilen-, tenten en dekkledenfabrieken	3
22.79	Textielwarenfabrieken (excl. kleding) n.e.g.	3
22.91	Band-, vlecht-, kant- en passementfabrieken	3
22.92	Vilt- en vezelvliesfabrieken	3
22.93	Touwslagerijen	3
22.94	Jutespinnerijen en -weverijen:	

	– aantal weefgetouwen < 50	3
22.99	Textielindustrie n.e.g. (coaten, cacheren, impregneren)	3
23	Kledingindustrie	
23.4	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bontwerkerijen	3
24	Lederwarenindustrie	
24.2	Lederwarenfabrieken (excl. kleding)	3
24.3	Schoenindustrie	3
25	Hout- en meubelindustrie	
25.21	Triplex- en fineerfabrieken	3
25.23	Houtconserveringsbedrijven (druk/vacuüm-processen of drenken e.d.):	
	– met zoutoplossingen	3
25.31	Timmerfabrieken	3
25.4	Houten emballage industrie	3
25.5	Overige houtwarenindustrie:	
	– vermogen < 50 kW	3
	– vermogen >= 50 kW	3
25.62	Borstelwarenfabrieken	3
25.71	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)	3
25.73	Rietmeubelfabrieken	3
25.74	Matrassenfabrieken	3
26	Papier- en papierwarenindustrie	
26.1	Papier- en kartonfabrieken:	

	– p.c. < 3 t/u	3
26.31	Golfkartonfabrieken:	
	– p.c. < 3 t/u	3
26.32	Kartonnagefabrieken	3
27	Grafische industrie en uitgeverijen	
27.12	Hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen	3
27.13	Vlakdrukkerijen:	
	– offset-vellen-drukkerijen	3
	– vlakdrukkerijen n.e.g.	3
27.14	Rotatie-diepdrukkerijen:	
	– met terugwinning oplosmiddelen	3
28	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie	
28.24	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3
29	Chemische industrie	
29.61	Geneesmiddelenfabrieken:	
	– fabricage	3
	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3
29.91	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
	– zonder dierlijke grondstoffen	3
29.92	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
29.93	Poetsmiddelenfabrieken	3
29.94	Fotochemische produktenfabrieken	3
31	Rubber- en kunststofverwerkende industrie	
31.12	Rubber-artikelenfabrieken	3
31.2	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
	– vloeroppervlakte < 100 m ²	3

32.2	Aardewerkindustrie:	
	– vermogen elektrische ovens	
totaal < 40 kW		3
32.31	Kalkzandsteenfabrieken:	
	– p.c. < 100.000 t/j	3
32.52	Asbestcementwarenfabrieken:	
	– p.c. < 100 t/d	3
32.53	Betonmortelcentrales:	
	– p.c. < 100 t/u	3
32.54	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3
32.61	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
	– zonder breken, zeven en drogen	3
32.71	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3
32.79	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3
32.81	Glasfabrieken:	
	glas en glasprodukten:	
	– p.c. < 5.000 t/j	3
32.82	Glasbewerkingsbedrijven	
(graveren, etsen etc.)		3

34.02	Non-ferro-metaalgieterijen:	
	– p.c. < 4.000 t/j	3
34.12	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	3
34.2	Schroeven-, massadraaiwerk-, veren-	
	e.d. industrie	3
34.5	Metalen meubelfabrieken e.d.	

(incl. lakken en moffelen)	3
34.6 Metalen emballage industrie	
(incl. lakken en moffelen):	
– p.o. < 2.000 m ²	3
34.7 C.V.-ketel en radiatorenfabrieken	
(excl. moffelen)	3
34.8 Overige metaalwarenindustrie	3
34.91 Smederijen, lasinrichtingen,	
bankwerkerijen e.d.	3
34.92 Reparatiebedrijven voor	
landbouwmachines e.d.	3
34.93 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
– algemeen	3
– mechanische oppervlakte behandeling	
(slijpen, polijsten)	3
– anodiseren, eloxeren	3
– chemische oppervlaktebehandeling	3
– emaileren	3
– galvaniseren (vernikkelen,	
verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	3
– metaalharderen	3
– lakspuiten en moffelen	3
– scoperen (opspuiten van zink)	3
 35 Machine-industrie	
35 Machine-industrie:	
– p.o. < 2.000 m ²	3
 36 Elektrotechnische industrie	
36.91 Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3

36.93 t/m .96		
	Elektrotechnische industrie n.e.g.	3
36.95.1	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
36.97/.98	Elektrische en elektrotechnische apparatenfabrieken	3
37	Transportmiddelenindustrie	
37.3	Auto-onderdelenfabrieken	3
37.41 t/m .45		
	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
	– houten schepen	3
	– kunststof schepen	3
37.5	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen (lijnwerkplaatsen):	
	– algemeen	3
37.6	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3
37.9	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3
39	Overige industrie	
39.41	Speelgoedartikelenfabrieken	3
39.42	Sportartikelenfabrieken	3
39.5	Sociale werkplaatsen met lakspuiterijen	3
39.99.1	Compostbedrijven:	
	– gesloten	3
39.99.2	Zwarte grond-productie-bedrijven	3
39.99.3	Overige be- en verwerkende industrie n.e.g.	3
40	Openbare nutsbedrijven	
40.12	Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen:	

	– 10 - 100 MVA	3
	– 100 - 200 MVA	3
40.2	Gasdistributiebedrijven:	
	– gas-ontvang- en -verdeelstations,	
categorie D	3	
40.31	Waterwinning-/bereidingbedrijven:	
	– bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of	
straling	3	
40.32	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
	– 1 - 15 MW	3
40.4	Warmtevoorzieningsbedrijven:	
	– stadsverwarming	3
51	Bouwnijverheid	
51	Bouwbedrijven:	
	– algemeen	3
	– impregneren, bitumineren, verven	3
	– ijzervlechten, steenbewerken	3
61/62	Groothandel	
61.12	Granen	3
61.13	Zaaizaad en pootgoed	3
61.15	Hooi en stro	3
61.16	Meng-, kracht- en ruwvoerders	3
61.18	Meststoffen:	
	– kunstmest (niet explosief)	3
	– dierlijke mest, gesloten opslag	3
61.21	Levend vee	3
61.22	Wilde dieren, siervogels e.d.	3

61.31	Textielgrondstoffen en -halffabrikaten	3
61.32	Huiden en vellen	3
61.33	Leder- en halffabrikaten	3
61.34	Ruwe tabak	3
61.39	Ruwe tropische produkten n.e.g.	3
61.43	Non-ferro metalen en -halffabrikaten	3
61.44	Minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3
61.46	Vaste brandstoffen:	
	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3
61.53	Oliën, vetten en oliehoudende grondstoffen	3
61.54	Rubber	3
61.6	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen	
excl. 61/69		3
61.66	Zand en grind	3
61.69	Bouwmaterialen n.e.g.	3
61.7/8	Machines, apparaten etc.	3
61.91	Verpakkingsmaterialen	3
62.1	Meubelen, antiquiteiten e.d.	3
62.27	Verf en behang	3
62.4	Plantaardige voedings- en genotsmiddelen	3
62.5	Dierlijke voedingsmiddelen	3
62.6	Farmaceutische, medische, cosmetische en	
	reinigingsmiddelen	3
62.7	Papier, boeken en kantoorbehoeften	3
62.8	Optische, fotografische, sport- e.d. artikelen:	
	– met vuurwerk en/of munitie	3
62.91,.92	Schroot:	
	– algemeen	3
	– autosloperijen	3
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot):	

	– puin, glas en hout	3
65/66	Detailhandel	
66.31	Benzine-service-stations:	
	– met LPG	3
67	Hotels, restaurants, cafés e.d.	
67.23	Nachtclubs, bar-dancings e.d.	3
68	Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen	
68.22	Autoplaatwerkerijen	3
62.23	Autospuitinrichtingen	3
68.29	Autoreparatiebedrijven n.e.g.:	
	– met tectyleerderij	3
71	Spoorwegen	
71.0	Spoorwegen:	
	– stations	3
72	Wegvervoer	
72.11	Bus-, tram- en metrostations	3
72.12	Groepsvervoerbedrijven	3
72.22	Touringcarbedrijven	3
72.3	Goederenwegvervoerbedrijven:	
	– zonder schoonmaken tanks	3
72.41	Autoparkeer- en stallingsbedrijven	3
72.42	Fietsenstallingsbedrijven	3
72.43	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
72.49	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.	3

74	Binnenvaart	
74.2	Binnenvaart laad-, los- en overslagbedrijven:	
	– containers	3
	– stukgoederen	3
76	Hulpbedrijven van het vervoer	
76.21	Wegings- en metingsbedrijven	3
76.3	Veem- en pakhuisbedrijven	3
84	Zakelijke dienstverlening	
84.95	Beurzen, tentoonstellingsgebouwen	3
84.97	Veilinggebouwen e.d.	3
85	Verhuur van machines en andere roerende goederen	
85.1	Autoverhuurbedrijven	3
85.2	Machineverhuurbedrijven	3
85.9	Verhuurbedrijven van roerende goederen n.e.g.	3
90	Openbaar bestuur	
90.4	Politiekantoren	3
90.5	Brandweerkazernes	3
92	Onderwijs	
92.4	Voortgezet onderwijs	3
92.7	Wetenschappelijk onderwijs	3
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten	
93	Gezondheidszorg en veterinaire diensten:	

	– ziekenhuizen	3
95	Sociaal-culturele instellingen	
95	Sociaal-culturele instellingen:	
	– buurt- en clubhuizen	3
	– dierentuinen	3
	– studio's (film, TV, radio, geluid)	3
96	Sport en recreatie	
96.12.1	Zwembaden:	
	– overdekt	3
96.12.2	Sportaccommodaties:	
	– sporthallen	3
	– overdekte kunstijsbanen	3
	– maneges	3
	– tennisbanen (met verlichting)	3
	– veldsportcomplex (met verlichting)	3
	– hondendressuurterreinen	3
96.23	Casino's	3
96.29	Amusementsgelegenheden:	
	– dansscholen	3
	– feestzalen	3
	– amusementshallen	3
97	Bedrijfs- en werknemersorganisaties	
97.5	Research- e.d. wetenschappelijke instellingen met laboratorium	3
98	Overige dienstverlenende bedrijven	

98.11.1	Vuilophaal- en straatreinigingsbedrijven e.d.	3
98.11.4	Gemeentewerven chemisch afval depots	3
98.13	Afvalverwerkingsbedrijven:	
	– verwerking afgewerkte olie	3
	– oplosmiddel terugwinning	3
	– verwerking fotochemisch en	
	galvano-afval	3
98.14	Ongediertebestrijdings- en	
	ontsmettingsbedrijven	3
98.15	Polderbemaalingsinrichtingen	3
98.23	Autowasserijen	3
98.31	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
98.36	Tapijtreinigingsbedrijven	3
98.91	Begrafenisondernemingen	
	– crematoria	3
98.93	Dierenasiels en -pensions	3

Staat van inrichtingen

categorie 4

niet toegestaan: **X** ivm afstand 300 meter.

F niet functioneel

Opslagen gevaarlijke stoffen

Butaan, propaan, LPG:

– bovengronds, 50-250 m³ 4X

– ondergronds, 20-250 m³ 4

Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):

– > 50.000 l 4

Bestrijdingsmiddelen:

– 500-2.500 kg 4

Gier/drijfmest:

– open < 350 m³ 4X

– gesloten, >= 750 m³ 4F

Installaties

Windmolens:

– wiekdiameter >= 14 m 4

Stookinstallaties:

– gas, >= 50 MW 4

– olie, >= 50 MW 4

– kolen, >= 50 MW 4X

Afvalwaterbehandelingsinstallaties:

– < 100.000 i.e. 4

– 100.000-300-000 i.e. 4X

01 Landbouw en tuinbouw

01.14 Nerts- en pelsdierfokkerijen:

– nertsen en vossen 4F

01.16 Intensieve veehouderijen:

– varkensfokkerijen 4F

– varkensmesterijen 4F

	– kalvermesterijen	4F
01.18	Pluimvee- en gevogeltefokkerijen:	
	– opfokkippen (dunne mest)	4F
	– mestkuikens	4F
	– eenden	4FX
01.4	Agrarische dienstverlenende bedrijven:	
	– met opslag bestrijdingsmiddelen	4F

11 **Delfstoffenwinning**

11.01	Kolenmijnbouw	4X
12.01	Aardoliewinputten	4X
12.03	Aardolie- en gasexploratie	
	(tijdelijke activiteiten)	4X
19.11	Zand- en grindwinning	4X

20 / 21 **Voedings- en genotsmiddelenindustrie**

20.11 / 20.13	Slachthuizen, slachterijen	4
20.14	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	4
20.15	Pluimveeslachterijen	4
20.17	Bewerkingsinrichtingen van	
	darmen en vleesafval	4X
20.21	Zuivelproduktenfabrieken:	
	– overige zuivelproduktenfabrieken	4X
20.22	Melkproduktenfabrieken:	
	– v.c. ≥ 55.000 t/j	4X
20.31	Visbewerkingsinrichtingen:	
	– conserveren	4
	– verwerken anderszins	4X
20.41	Meelfabrieken:	
	– p.c. < 500 t/u	4

	– p.c. $\geq$ 500 t/u	4X	
20.42	Grutterswarenfabrieken	4	
20.61	Olie- en vettenfabrieken:		
	– zonder hexaan-extractie,		
p.c. < 250.000 t/j		4	
	– zonder hexaan-extractie,		
p.c. $\geq$ 250.000 t/j		4X	
	– met hexaan-extractie, p.c. < 250.000 t/j	4X	
20.62	Margarinefabrieken e.d.		
	– p.c. < 250.000 t/j	4	
	– p.c. $\geq$ 250.000 t/j	4X	
20.71	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
	– met koolsoorten	4	
	– met drogerijen	4X	
	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4X	
20.92	Suikerwerkfabrieken:		
	– met suiker branden	4X	
21.1	Zetmeel(derivaten)fabrieken:		
	– p.c. < 10 t/u	4	
21.21	Mengvoederfabrieken:		
	– p.c. < 100 t/u	4X	
21.33	Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken	4	
21.34	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4	
21.35	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4	
21.36	Soep- en soeparomafabrieken:		
	– met poederdrogen	4X	
21.39	Voedingsmiddelenfabrieken n.e.g.	4	
21.41	Gist- en spiritusfabrieken:		
	– p.c. < 5.000 t/j	4	X

21.42	Distilleerderijen en dergelijke	4	X
21.51	Bierbrouwerijen	4	X
21.52	Mouterijen	4	X
21.6	Frisdrankenfabrieken	4	
21.7	Tabakverwerkende industrie:		
	– sigaretten	4	
	– excl. sigaretten/sigaren	4	
22	Textielindustrie		
22.13	Wolspinnerijen-weverijen:		
	– aantal weefgetouwen ≥ 50	4	X
22.14	Wolweverijen (mechanische weefgetouwen):		
	– aantal weefgetouwen ≥ 50	4	X
22.24	Katoenspinnerijen-weverijen:		
	– aantal weefgetouwen ≥ 50	4	X
22.25	Katoenweverijen:		
	– aantal weefgetouwen ≥ 50	4	X
22.41	Textielblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	4	
22.42	Loonblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	4	
22.43	Textielveredelingsbedrijven n.e.g.	4	
22.51	Kokos e.d. vloermattenfabrieken	4	
22.52	Tapijtfabrieken	4	
22.94	Jutespinnerijen en -weverijen:		
	– aantal weefgetouwen ≥ 50	4	X
22.95	Vlasbewerkingsinrichtingen (vlasroterijen)	4	
24	Lederwarenindustrie		
24.1	Lederfabrieken	4	X
25	Hout- en meubelindustrie		
25.1	Houtzagerijen en -schaverijen	4	

25.22	Vezel- en spaanderplaatfabrieken	4	
25.23	Houtconserveringsbedrijven		
	(druk/vacuüm-processen of drenken e.d.):		
	– met organische oplossingen	4	X
25.32	Parket- en hardhoutvloerenfabrieken	4	
25.33	Fabrieken voor geprefabriceerde houten gebouwen ⁴		
25.61	Kurkwarenfabrieken	4	
26	Papier- en papierwarenindustrie		
26.1	Papier- en kartonfabrieken:		
	– p.c. 3-15 t/u	4	
	– p.c. ≥ 15 t/u	4	X
26.31	Golfkartonfabrieken:		
	– p.c. ≥ 3 t/u	4	X
27	Grafische industrie en uitgeverijen		
27.11	Dagbladdrukkerijen	4	
27.13	Vlakdrukkerijen:		
	– offset-rotatie-drukkerijen		
	(groot met thermische drogerij)	4	
27.14	Rotatie-diepdrukkerijen:		
	– zonder terugwinning oplosmiddelen	4	F
28	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie		
28.22	Bitumineus wegebouwmaterialenfabrieken:		
	– p.c. < 100 t/u	4	X
28.23	Bitumineus dakbedekkingsmaterialenfabrieken:		
	– p.c. < 100 t/u	4	F
28.29	Overige aardolie- en steenkoolproducten-		

fabrieken:

– steenkoolproduktenfabrieken n.e.g. 4 X

29 Chemisch industrie

29.3 Kleur- en verfstoffenfabrieken 4 X

29.42 Anorganische chemische
grondstoffenfabrieken n.e.g.:

– niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv

c.q. Wm of onder “post-Seveso-richtlijn” 4 X

29.49.1 Methanolfabrieken:

– p.c. < 100.000 t/j 4

29.49.2 Vetzuren en alkanolenfabrieken

(niet synthetisch):

– p.c. < 50.000 t/j 4 X

29.49.3 Grondstoffenfabrieken voor geneesmiddelen
en fijnchemicaliën:

– p.c. < 1.000 t/j 4 X

29.49.4 Organische chemische grondstoffenfabrieken
n.e.g.:

– niet vallend onder inrichtingenbesluit Wlv

c.q. Wm of onder “post-Seveso-richtlijn” 4 X

29.51 Verf-, lak- en vernisfabrieken 4 X

29.71 Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken 4 X

29.72 Parfumerie- en cosmeticafabrieken 4 X

29.99 Chemische produktenfabrieken n.e.g. 4

**30 Kunstmatige en synthetische garen- en
vezelfabrieken**

30.0 Kunstmatige en synthetische garen- en
vezelfabrieken 4 X

31	Rubber- en kunststofverwerkende industrie		
31.11	Rubberbandenfabrieken	4	X
31.19	Rubber-regeneratiebedrijven	4	X
31.2	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
	– vloerooppervlakte $\geq 100 \text{ m}^2$	4	
31.3	Kunststofverwerkingsfabrieken:		
	– zonder fenolharsen	4	
32	Bouwmaterialen-, aardewerk- en glasindustrie		
32.11	Baksteen en baksteen-elementenfabrieken	4	
32.12	Dakpannenfabrieken	4	
32.2	Aardewerkindustrie:		
	– vermogen elektrische ovens		
	totaal $\geq 40 \text{ kW}$	4	
32.31	Kalkzandsteenfabrieken:		
	– p.c. $\geq 100.000 \text{ t/j}$	4	X
32.42	Kalkfabrieken:		
	– p.c. $< 100.000 \text{ t/j}$	4	
32.43	Gipsfabrieken:		
	– p.c. $< 100.000 \text{ t/j}$	4	
32.51	Betonwarenfabrieken:		
	– zonder persen, triltafels en bekistingtrillers ⁴		
	– met persen, triltafels of bekistingtrillers,		
	p.c. $< 100 \text{ t/d}$		X
32.52	Asbestcementwarenfabrieken:		
	– p.c. $\geq 100 \text{ t/d}$	4	X
32.53	Betonmortelcentrales:		
	– p.c. $\geq 100 \text{ t/u}$	4	X
32.61	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		

	– met breken, zeven of drogen,		
v.c. < 100.000 t/j		4	X
32.72	Steen, grit- en krijtmalerijen:		
	– algemeen (excl. steenbrekerijen)	4	
	– uitsluitend sorteren in gesloten gebouwen	4	X
	– schelpenmalerijen	4	
32.73	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
	– steenwol, p.c. ≥ 5.000 t/j	4	X
	– overige isolatiematerialen	4	
32.81	Glasfabrieken:		
	glas en glasprodukten:		
	– p.c. ≥ 5.000 t/j	4	X
	glaswol en glasvezels:		
	– p.c. < 5.000 t/j	4	X
33	Basis metaalindustrie		
33.32	Profielzetterijen p.o. < 2000 m ²	4	X
33.33	Draadtrekkerijen e.d.:		
	– p.o. < 2.000 m ²	4	X
33.41	Non-ferro-metaalerts voorbewerkingsbedrijven:		
	– p.c. < 1.000 t/j	4	X
33.42	Primaire non-ferrometaalfabrieken:		
	– p.c. < 1.000 t/j	4	X
33.43	Non-ferro-metaalsmelterijen e.d.:		
	– p.c. < 4.000 t/j	4	X
34	Metaalproductenindustrie		
34.01	IJzer- en staalgieterijen:		
	– p.c. < 4.000 t/j	4	
34.02	Non-ferro-metaalgieterijen:		

	– p.c. ≥ 4.000 t/j	4	X
34.11	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken		
	– p.o. < 2.000 m ²	4	
34.3	Tank-, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven:		
	– p.o. < 2.000 m ²	4	X
34.4	Overige constructiewerkplaatsen (excl. lakken):		
	– gesloten gebouwen	4	
	– in open lucht		
	p.o. < 2.000 m ²	4	X
34.6	Metalen emballage industrie (incl. lakken en moffelen):		
	– p.o. ≥ 2.000 m ²	4	X
34.93	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
	– stralen	4	
	– thermische verzinken	4	
	– thermische vertinnen	4	
35	Machine-industrie		
35	Machine-industrie:		
	– p.o. ≥ 2.000 m ²	4	
	– met proefdraaien verbrandingsmotoren ≥ 1 MW	4	X
36	Elektrotechnische industrie		
36.1	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4	
36.21	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4	X
36.22	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4	X
37	Transportmiddelenindustrie		

37.1	Autofabrieken en -assemblagebedrijven:		
	– p.o. < 10.000 m ²	4	X
37.21	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4	
37.22	Carrosseriefabrieken	4	
37.41 t/m .45			
	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
	– metalen schepen < 25 m	4	
37.46	Scheepsschilder- en schoonmaak- bedrijven e.d.	4	X
37.5	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen (lijnwerkplaatsen):		
	– met proefdraaien verbrand. motoren >= 1 MW	4	X
37.7	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
	– zonder proefdraaien motoren	4	
40	Openbare nutsbedrijven		
40.11	Elektriciteits productiebedrijven (vermogen >= 50 MW):		
	– gasturbine-centrales	4	X
40.12	Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen:		
	– 200 - 1000 MVA	4	X
40.2	Gasdistributiebedrijven:		
	– gascompressorstations vermogen < 100 MW	4	X
40.32	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
	– >= 15 MW	4	X
61/62	Groothandel		

61.18	Meststoffen:		
	– dierlijke mest, open opslag	4	F
61.42	IJzer, staal en -halffabrikaten	4	
61.47	Vloeibare brandstoffen:		
	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4	
	– tot vloeistof verdichte gassen	4	
61.51	Chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing	4	X
62.93	Oude materialen en afvalstoffen (excl. schroot):		
	– dierlijk afval	4	X
71	Spoorwegen		
71.0	Spoorwegen:		
	– rangeerterreinen	4	X
72	Wegvervoer		
72.3	Goederenwegvervoerbedrijven:		
	– met schoonmaken tanks	4	
73	Zeevaart		
73.3	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven:		
	– containers	4	X
	– tankercleaning	4	X
74	Binnenvaart		
74.2	Binnenvaart laad-, los- en overslagbedrijven:		
	– ertsen, mineralen e.d.:		
	. opslagopp. < 2.000 m ²	4	X
	– granen en meelsoorten:		

	. v.c. < 500 t/u	4	X
	– steenkool:		
	. opslagopp. < 2.000 m ²	4	X
	– tankercleaning	4	X
75	Luchtvaart		
75.21.3	Vliegtuigverhuurbedrijven	4	X
90	Openbaar bestuur		
90.6	Land-, lucht- en zeemachtkazernes e.d.	4	X
96	Sport en recreatie		
96.12.1	Zwembaden:		
	– niet overdekt	4	F
96.12.2	Sportaccommodaties:		
	– stadions en openluchtijsbanen	4	X
96.12.7	Schietinrichtingen:		
	– vrije buitenbanen:		
	. kleiduiven	4	X
	. boogbanen	4	
	– binnenbanen:		
	. geweer- en pistoolbanen	4	
96.22	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	4	
96.29	Amusementsgelegenheden:		
	– modelvliegtuigvelden	4	X
98	Overige diensten bedrijven		
98.11.2	Vuilstortplaatsen	4	X
98.11.3	Vuiloverslagstations	4	X

98.12 Rioolwaterzuiverings- en
gierverwerkingsinrichtingen

(geen korrelfabrieken):

– < 100.000 i.e. 4 **F**

– 100.000 - 300.000 i.e. 4 **X**

98.13 Afvalverwerkingsbedrijven:

– afvalscheidingsinstallatie 4 **X**

– kabelbranderijen 4 **F**

– vuilverbrandingsinrichting voor

huisvuil, slib 4 **X**

– vuilverbrandingsinrichting voor

chemisch afval 4 **X**

– puinbreken en -zeven, v.c. < 100.000 t/j 4 **X**

Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op 'Bedrijven en milieuzonering',
Groene reeks nr. 80, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Verklaring gebruikte afkortingen:

< = kleiner dan

> = groter dan

>= = groter dan of gelijk aan

cat. = categorie

i.e. = inwonersequivalenten

kl. = klasse

n.e.g = niet elders genoemd of niet eerder genoemd

o.c. = opslagcapaciteit

p.c. = produktie capaciteit

p.o. = produktie-oppervlak

t/d = ton per dag

t/j = ton per jaar

t.o. = terreinoppervlakte

t/u = ton per uur

v.c. = verwerkingscapaciteit

Wm = Wet milieubeheer

Wlv = Wet inzake de luchtverontreiniging

Milieu categorie van het bedrijf ingedeeld naar grootste afstand waarover de hinder zich kan uitstrekken:

Klasse 1	-	grootste afstanden	0	en/of	10 meter
Klasse 2	-	grootste afstand	30	meter	
Klasse 3	-	grootste afstanden	50	en/of	100 meter
Klasse 4	-	grootste afstanden	200	en/of	300 meter
Klasse 5	-	grootste afstanden	500, 700	en/of	1.000 meter
Klasse 6	-	grootste afstand	1.500	meter	

Plankaart

