

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Jetse Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail: j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2010/168490
Te kopiëren: A, B
B & W-vergadering van 13 juli 2010

Onderwerp

Projectbesluit Zuid-Schalkwijkerweg 47

DOEL: Besluiten

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op 3 september 2009 gedelegeerd aan het college.

B&W

1. Het college neemt een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro voor het gebied zoals aangegeven in bijlage A;
2. Het college verbindt aan het projectbesluit de voorschriften die zijn opgenomen in bijlage B;
3. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
6. Het projectbesluit wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

COLLEGE BESLUIT

Onderwerp: Projectbesluit Zuid-Schalkwijkerweg 47

Inleiding

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een woning (vervangende nieuwbouw) aan de Zuid Schalkwijkerweg 47 te Haarlem.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan (uit 1975) en dient daarom op grond van artikel 46, derde lid, van de Woningwet mede te worden aangemerkt als een aanvraag tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro.

Besluitpunten college

1. Het college neemt een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wro voor het gebied zoals aangegeven in bijlage A;
2. Het college verbindt aan het projectbesluit de voorschriften die zijn opgenomen in bijlage B;
3. Het college mandateert de verdere administratieve afhandeling van het projectbesluit aan het hoofd van VVH/OV;
4. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
5. Het projectbesluit wordt bekend gemaakt door publicatie in de Stadskrant en de Staatscourant en langs elektronische weg;
6. Het projectbesluit wordt ter informatie voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

Beoogd resultaat

De aanvrager kan zijn bouwplan juridisch realiseren.

Argumenten

1.1. Voor het gebied is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding, snel meewerken is echter alleen mogelijk door het nemen van een projectbesluit.

Voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Deze herziening, het bestemmingsplan “Schalkwijkerweg” heeft op dit moment de status van vastgesteld bestemmingsplan dat ter goedkeuring ligt bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De daadwerkelijke inwerkingtreding van de herziening van het bestemmingsplan zal echter nog enige tijd duren.

Het nemen van een projectbesluit vergt een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is aanwezig in de vorm van het vastgestelde bestemmingsplan, zodat aan de eisen die de Wro stelt wordt voldaan.

1.2. Er zijn positieve adviezen gegeven over het ingediende bouwplan en het plan past in relevante bouwregelingen.

De afdeling Stedenbouw en Ontwerp heeft positief op het bouwplan geadviseerd. Tevens voldoet het bouwplan, gezien het positieve advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, aan redelijke eisen van welstand. De bij de beschikking behorende bescheiden maken aannemelijk dat het bouwplan niet in strijd is met de relevante artikelen van het Bouwbesluit en de Haarlemse bouwverordening mits wordt voldaan aan de in deze beschikking gestelde voorwaarden.

1.3. Er zijn geen bezwaren van omwonenden ingebracht.

Het bouwplan heeft ingevolge afdeling 3.4 Awb van 30 april 2010 t/m 10 juni 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.4. Toevoegen van woningen is gewenst.

Gezien de vraag naar woonruimte in Haarlem is het bouwen van deze woning een wenselijke ontwikkeling.

15. Het college is in dit geval bevoegd tot het nemen van een projectbesluit.

De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college.

1.6. Er zijn geen opmerkingen van betrokken diensten van Rijk, Provincie en Waterschap.

Voordat een projectbesluit wordt genomen, wordt overleg gevoerd met de betrokken diensten van het rijk en de provincie en met het waterschap. Dit is gebeurd. De betrokken instanties (Provincie Noord-Holland, VROM-Inspectie namens de betrokken rijksdiensten en het waterschap) hebben geen opmerkingen.

Gelet op het bovenstaande, gelet op het feit dat de herziening van het bestemmingsplan op deze plek een woning mogelijk maakt en gelet op het feit dat de daadwerkelijke inwerkingtreding van de herziening van het bestemmingsplan nog enige tijd zal duren, verdient het aanbeveling om ten behoeve van het bouwplan een projectbesluit te nemen. De werking van het projectbesluit duurt totdat de herziening van het bestemmingsplan "Schalkwijkerweg" in werking is getreden.

Kantttekeningen

Een projectbesluit dient te worden opgevolgd door een herziening van het bestemmingsplan, omdat anders geen leges in rekening mogen worden gebracht voor de bouwaanvraag. Gelet op het feit dat de herziening van het bestemmingsplan al in procedure is, doen zich hier naar verwachting geen risico's voor.

Uitvoering

De uitvoering van dit besluit vereist een aantal administratieve handelingen. De uitvoering wordt daarom gemandateerd aan het hoofd van de afdeling VVH/OV.

Bijlagen

Bij deze nota is gevoegd:

- Bijlage A (verbeelding projectgebied)
- Bijlage B (regels projectgebied)

Het college van burgemeester en wethouders

REGELS PROJECTBESLUIT ZUID SCHALKWIJKERWEG 47

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

I. DEFINITIES:

1. Aanbouw:

Een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofgebouw.

2. Aan huis verbonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3. Achtergevelrooilijn:

Bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

4. Agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

5. Ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat voor een overwegend deel bestaat uit handwerk, waaronder begrepen bewerken, herstellen, installeren en vervaardigen van goederen, voornamelijk ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker.

6. Ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde.

7. Antenne-installatie:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct dan wel indirect met de grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele)-telefonie.

8. Archeologische waarden:

Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid..

9. Bebouwing:

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10. Bebouwingsgrens:

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

11. Bebouwingspercentage:

Een op de kaart aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

12. Bebouwingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.

13. Bedrijfsactiviteit:

Het bedrijfsmatig produceren van goederen en/of bewerken van goederen, waardoor aan deze goederen een waarde wordt toegevoegd, alsmede onderhoudswerkzaamheden aan de goederen en de opslag van goederen, waaronder begrepen het in hoofdzaak bezorgen/leveren van goederen, welke op een andere wijze zijn besteld, dan via de toonbankverkoop.

14. Bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

15. Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoebehorende magazijnen en overige dienst ruimten.

16. Bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw of terrein.

17. Begane grond:

Een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt.

18. Beroepsuitoefening aan huis:

De uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, één en ander zoals wordt beoefend door een kapper, fotograaf, kleermaker of vergelijkbaar beroep, niet zijnde detailhandel, met uitzondering van thuisprostitutie.

19. Bestaand gebruik cq bouwwerk:

Een gebruik of een bouwwerk dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

20. Bestemmingsgrens:

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

21. Bestemmingsvlak:

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

22. Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk.

23. Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.

24. Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

25. Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel.

26. Bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

27. Brutovloeroppervlak:

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienst ruimten, bergingen etc.

28. Bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

29. Cafeteria/snackbar:

Een (al dan niet mobiel) horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.

30. Cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

31. Dancing/discotheek:

Bedrijf waar gelegenheid wordt gegeven tot dansen en dat vergunningsplichtig is op grond van artikel 3, lid 1, sub a van de Drank- en Horecawet.

32. 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, met uitzondering van horeca.

33. Drijvende woning:

Een zich op het water bevindend woonobject dat niet door zijn constructie met de grond is verbonden en dat voortdurend dient als woning.

34. Erfafscheiding:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, of scheiding tussen erven en/of erf en openbare weg

35. Erotisch getinte vermaakfunctie:

Een vermaakfunctie die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een sexbioscoop, een sexclub en een sexautomatenhal.

36. Gebouw:

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

37. Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

38. Hoogte:

Het verschil tussen het hoogste punt van de afdekking of van zich daarboven bevindende gevelgedeelten van een bouwwerk, uitgezonderd schoorstenen en andere bij het bouwwerk behorende bouwdelen en het peil.

39. Horeca 1:

Het bedrijfsmatig voeren van een restaurant, croissanterie, ijssalon, koffie/theehuis, of gelijkwaardig, met als activiteit het verstrekken van spijzen het verstrekken van zwak en niet-alcoholische dranken, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logieverstreckende functies.

40. Horeca 2:

Het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van sterk- en zwakalcoholische dranken, zoals een cafe

41. Horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt.

42. Hoveniersbedrijf:

Een bedrijf waarin uitsluitend of in hoofdzaak voor derden een of meer van de navolgende werkzaamheden wordt verricht:

- Het aanleggen en onderhouden van tuinen, terreinen, begraafplaatsen, parken, plantsoenen, groenstroken en golfterreinen, een en ander met de daartoe behorende wegen, paden en pleinen in al hun onderdelen, alsmede het plaatsen en onderhouden van interieurbeplantingen: alles met inbegrip van het bijleveren van alle daarvoor benodigde materialen en andere producten;
- Het ruimen van sneeuw voor zover deze zich bevindt in de hiervoor omschreven lokaties;
- Ten behoeve van bovengenoemde diensten zijn op het perceel uitstalruimten en voorbeeldinrichtingen toegestaan.

Onder hoveniersbedrijf wordt niet verstaan:

- Een onderneming die zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met voorbereidende grondwerkzaamheden;
- Een detailhandel in tuin- en/of kweekprodukten.

43. Jachthaven:

Lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen

44. Jachtwerf:

Lig- en bergplaats voor pleziertuigen waar tevens mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.

45. Kampeermiddel:

- a. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

46. Kap:

Een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 30° en minder dan 75° met het horizontale vlak.

47. Kas:

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

48. Landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

49. Ligplaats:

De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.

50. Maaiveld:

De bovenkant van het afgewerkt terrein.

51. Maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.

52. Molen:

Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

53. Molenbiotop:

De vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.

54. Monument:

Een aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.

55. Natuurwaarden:

De aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

56. Patio:

Plaats die besloten ligt tussen de muren van de bijbehorende woning.

57. Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil of het plaatselijke waterpeil.

58. Plan:

Het bestemmingsplan **Schalkwijkerweg** als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

59. Plankaart:

De plankaart van het bestemmingsplan Schalkwijkerweg.

60. Prostitutie:

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

61. Raamprostitutie:

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

62. Recreatiewoning:

Een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

63. Restaurant:

Een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

64. Seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een raamprostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

65. Thuisprostitutie:

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).

66. Verkooppunt voor motorbrandstoffen:

Een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

67. Voorgevelrooilijn:

De bebouwingsrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak, tenzij op de plankaart de voorgevelrooilijn is aangegeven met de aanduiding “voorgevelrooilijn”.

68. Voorzieningen van openbaar nut:

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer.

69. Vrij beroep:

Een beroep uitgeoefend op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.

70. Waterberging:

Een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.

71. Waterwoning:

Een zich op het water bevindend bouwwerk dat door zijn constructie met de grond is verbonden en dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.

72. Wet:

De Wet ruimtelijke ordening.

73. Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

Lid 1:

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

de hoek van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de goothoogte van een bouwwerk:

Tussen de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel dat is gelegen op de snijlijn van de dakvlakken met de voor-, zij- en achtergevels.

c. De inhoud van een bouwwerk:

Boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

d. De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

e. De goot- resp. bouwhoogte van een woonschip:

Vanaf de waterlijn tot het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes.

f. De oppervlakte van een bouwwerk:

Buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend

g. De hoogte van een windmolen:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het verticaal staande rotorblad/wiek.

h. De hoogte van een antenne-installatie:

De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.

i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:

Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter, voor zover niet op de kaart in maten is vastgelegd.

Lid 2:

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a.** Stoeppen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 meter;
- b.** Gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10% van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c.** Hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4.80 meter boven het aangrenzende maaiveld.

Lid 3:

Als in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van bebouwingspercentages of bebouwingsoppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, als op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELTELBEPALING

Voor zover in het plan de oppervlakte van gronden of bouwwerken als maatstaf wordt gesteld voor het bepalen van oppervlakten, komen daarbij geen oppervlakten van gronden of bouwwerken in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover op dat terrein daardoor een situatie ontstaat die in strijd is met het plan.

ARTIKEL 4: WOONDOELEINDEN (W)**Bestemming:****Lid 1:**

De op de plankaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen
- b. Beroepsuitoefening aan huis of voor een vrij beroep, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met een maximum van 35% van het brutovloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m².
- c. Indien voorzien van een aanduiding op de plankaart als atelier mag beroepsoefening aan huis of een vrij beroep worden uitgeoefend tot maximaal 70% van het brutovloeroppervlak van deze woning.

Gebruiksverbod:**Lid 2:**

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Woondoeleinden (W) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik:**Lid 3:**

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Woondoeleinden (W) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van bouwwerken voor detailhandel;
- c. Beroepsuitoefening aan huis of een vrij beroep dat een uitwerking of uitstraling heeft die niet met de woonfunctie in overeenstemming is en meer dan 35% van het brutovloeroppervlak van de woning betreft of het toegestane maximum van 50 m² overschrijdt.
- d. Het overschrijden van het percentage genoemd onder lid 1 onder c.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Op gronden met de bestemming Woondoeleinden (W) mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. De goothoogte en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven; de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter boven de aangegeven goothoogte.
- c. De dakhelling van een gebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 60°. Indien op de plankaart een bouwhoogte is aangegeven is een plat dak toegestaan.
- d. Dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van dakkapellen, onder de volgende voorwaarden:
 - De dakkapel (len) op het voordakvlak of op een naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijdakvlak mag (mogen) niet breder zijn dan de helft van de breedte van het betreffende dakvlak;
 - De bovenzijde van de dakkapel moet ten minste 0,5 meter onder de noklijn gelegen zijn;
 - De onderzijde van de dakkapel dient in het dakvlak te worden geplaatst.
- e. De bouwhoogte van erfafscheidingen op dakterrassen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- f. Indien voorzien van een aanduiding op de plankaart mogen masten worden opgericht waarvan de hoogte eveneens op de plankaart is aangegeven.

Vrijstelling:**Lid 5:**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen om binnen de in lid 4 genoemde bebouwingscontouren een afwijkende vorm van afdekking aan te brengen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het aanbrengen van dakkapellen in de goot mits de breedte van een individuele dakkapel niet groter is dan 5 meter en de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen in een dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de gehele dakvlakbreedte, gemeten ter plaatse van de goot.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een loggia in de goot. Lid 5b is van overeenkomstige toepassing.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een windturbine mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straatbeeld en mits de as van de turbine niet meer dan 2,5 meter boven de dakrand uitsteekt.
- e. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van vrijstelling voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen daarbij of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het straat- en bebouwings- en landschappelijk beeld.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 6:

Overtreding van lid 2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 5: TUIN 2 (T-2)

Bestemming: Lid 1:

De op de kaart voor Tuin 2 (T-2) aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor erven, tuinen en (achter)paden, water, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de daarbij behorende hoofdbebouwing, alsmede parkeerplaatsen ten behoeve van deze hoofdbebouwing.

Gebruiksverbod: Lid 2:

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Tuin 2 (T-2) te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

Strijdig gebruik: Lid 3:

Tot een strijdig gebruik met de bestemming Tuin 2 (T-2) zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en voor seksinrichtingen;
- b. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. Het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
- e. Het plaatsen van erfafscheidingen mede in de vorm van beplanting hoger dan 2 meter.

De bepaling onder d. is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijks onderhoud t.b.v. de bestemming of welke ingevolge de bestemming is toegestaan.

Bebouwingsvoorschriften: Lid 4:

Met uitzondering van lid 5 en 6 mogen op gronden met de bestemming Tuin 2 (T-2) bijgebouwen, aan en uitbouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- b. Aan- en uitbouwen mogen maximaal uit één bouwlaag bestaan, waarbij de bouwhoogte maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter mag bedragen;
- c. De bouwdiepte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij op de plankaart specifiek een goot- en nokhoogte is aangegeven;
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bij-, aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 50% met een maximum van 40 m².
- f. Wanneer op de plankaart specifiek een bebouwingspercentage is aangegeven mag dat percentage worden bebouwd.
- g. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter mogen bedragen;
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Aanlegvergunning:

Lid 5:

Het is verboden op of in de voor Tuin 2 (T-2) bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het dempen van sloten

Dit verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en/of werkzaamheden:

- onderhoud en beheer, passend in het normale gebruik, waaronder normaal sput- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
- werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Adviesprocedure:

lid 6:

Voordat het college van burgemeester en wethouders besluiten omtrent het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning op de bestemming Tuin 2 (T-2) winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog, daar waar het gaat om het ontginnen of afgraven van de grond waarbij in de bodem dieper dan 60 cm wordt geroerd.

Vrijstelling:**lid 7:**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van lid 2 als strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Nadere eisen:**lid 8:**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in lid 4 gestelde voorschriften nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken, voor zover hoger dan 1 meter. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- de gebruikswaarde van het erf;
- de privacy van omwonenden.

Strafrechtelijke bepaling: Lid 9:

Overtreding van lid 2 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1A onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

ARTIKEL 6:**OVERGANGSBEPALINGEN****Bouwen:****Lid 1:**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp van dit plan legaal bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd met een bouwvergunning waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van de bepalingen in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag:

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. Uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen drie jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan. Hierbij worden de grenzen in acht genomen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw daardoor niet is toegestaan. Een en ander mits de bestaande afwijking naar haar aard niet wordt vergroot en behoudens onteigening volgens de Wet.

Gebruik:**Lid 2:**

Het legale gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het legale gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met dit plan en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet of gewijzigd, als door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

ARTIKEL 7:

SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het projectbesluit “Zuid Schalkwijkerweg 47”.