

Schalkstad 1e fase ontwikkeling

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Centrum - 1	21
Artikel 4	Groen	25
Artikel 5	Verkeer	27
Artikel 6	Water	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 7	Anti-dubbelregel	31
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 11	Overgangsrecht	39
Artikel 12	slotregel	41

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Regels

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aanbouw en uitbouw:

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanlegvergunning:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 achtergevelrooilijn:

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

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

- 1.10 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.15 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.16 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaappleatsen.
- 1.17 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.18 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.19 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.20 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.

1.21 bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.26 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bijgebouw:

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

1.28 bouwen:

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

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

- 1.30 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.31 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.32 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.33 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.34 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.35 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.36 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.37 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.38 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.39 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.40 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.

1.41 dienstverlening:

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

1.42 evenement:

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

1.43 gastouderopvang

gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.44 gebouw:

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

1.45 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.46 horeca 1

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.47 horeca 2

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.48 horeca 3

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.49 horeca 4

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.50 horeca 5

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.51 kamerverhuurbedrijf:

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.52 kampeermiddel:

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

1.53 kantoor:

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.54 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

1.55 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

1.56 kiosk:

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.57 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.58 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.

1.59 natuurwaarden:

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

- 1.60 oeverlijn**
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.61 onderdoorgang/overbouwing:**
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.62 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.63 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.
- 1.64 peil:**
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.
- 1.65 perifere detailhandel:**
detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).
- 1.66 plan:**
het bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120007-co01 van de gemeente Haarlem.
- 1.67 plat dak:**
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.68 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.69 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 erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 seriebouw:

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
(werkinstructie)

1.71 shortstay:

het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).

1.72 sloopvergunning:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. (werkinstructie)

1.73 standplaats:

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

(werkinstructie)

1.74 straatmeubilair:

andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speelvoorzieningen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut. (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)

1.75 supermarkt

vorm van detailhandel welke voornamelijk is gericht op de verkoop van levensmiddelen en huishoudelijke producten.

- 1.76 trend:**
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn). (werkinstructie)
- 1.77 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.78 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd. (werkinstructie)
- 1.79 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.
- 1.80 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.81 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten. (vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)
- 1.82 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.
- 1.83 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.84 windmolen:**
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht. (werkinstructie)
- 1.85 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.86 zorgwoning:

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

inhoud van eenbouwwerk

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

oppervlakte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windturbine

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

breedte dakvlak bij dakdoorbreking

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- 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 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;

- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bestaande detailhandel;
- b. nieuwe detailhandel met een maximum van 10.210m² bvo voor het gehele bestemmingsplangebied;
- c. cultuur en ontspanning, zoals ateliers, creativiteitscentra, bibliotheek, dansscholen, musea, muziekscholen, theaters, muziektheater, sport- en fitnesscentra, sauna's en wellnessvoorzieningen;
- d. dienstverlening en bestaande kantoren,
- e. horeca 1 horeca 2 en horeca 3;
- f. maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtcentrum, educatieve voorzieningen, gezondheidszorg, jeugdopvang, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen;
- g. wonen (al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang);
- h. shortstay;
- i. bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, wegen en paden.

alsmede:

- j. een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- k. een bioscoop ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop';

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - passage' dient de bestaande vrije (onbebouwde) ruimte gehandhaafd te worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 6 m. De overbouw mag worden ondersteund door kolommen.

3.2.2 Gebouwen

- a. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd, behoudens het gestelde onder 3.2.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimum - maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogten gebouwd te worden;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

3.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld (P.M. stedenbouwkundig plan SDO++ opnemen in bijlage en hier hyperlink aanbrengen);
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
3. de situering van (gemeenschappelijke) buitenruimte(n) aan de geluidluwe zijde;
4. de situering van de verblijfruimte aan de geluidluwe zijde;
5. de situering van tenminste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 en bebouwing toestaan. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;

tevens dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

1. de situering van (gemeenschappelijke) buitenruimte(n) aan de geluidluwe zijde;
2. de situering van de verblijfruimte aan de geluidluwe zijde;
3. de situering van tenminste één slaapkamers aan de geluidluwe zijde.

PM

3.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 8 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo m²' mag ten hoogste het aangegeven vloeroppervlakte detailhandel worden toegevoegd;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het

- bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m²;
- c. geluidgevoelig objecten mogen niet in gebruik genomen worden als niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidbeheer en het Besluit geluidhinder.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 en toestaan dat een supermarkt wordt uitgebreid buiten het aanduidingsvlak 'supermarkt', mits:

- a. de uitbreiding is gelegen binnen het aanduidingsvlak 'wetgevingszone - afwijkingsgebied;
- b. het maximaal toe te voegen metrage detailhandel voor het gehele plangebied niet meer bedraagt dan is aangegeven onder lid 1 sub b.

3.7 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Het bevoegd gezag kan de de aanduidingen 'maximum vloeroppervlakte; bvo m²' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' wijzigen in die zin dat het aangegeven vloeroppervlakte detailhandel mag worden verhoogd of verlaagd. De navolgende regels dienen in acht genomen te worden:

- a. het maximaal toe te voegen metrage detailhandel voor het gehele plangebied mag niet meer bedragen dan is aangegeven onder lid 1 sub b;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 4. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- c. pm

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, bruggen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport enz.;

4.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. het bepaalde in lid..... en toestaan dat, mits: optie:
 - b. het bepaalde in lid 2 en een hogere bouwhoogte voor speelvoorzieningen toestaan;
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid/heden of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid..... en toestaan dat....., mits:

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. terrassen, standplaatsen, uitstallingen;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, bruggen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport enz.;

5.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

5.2.1 Gebouwen

- a. de maximum oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m²;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen.

5.2.2 Ander bouwwerken

- a. de maximum bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- c. ondergrondse rioolgemaal mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m;
- d. de oppervlakte per ondergronds bergbezinkbassin mag niet meer bedragen dan 100 m².

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

5.4 Afwijken van de bouwregels

speelvoorzieningen

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder a ten behoeve van speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 5 m.

kiosken

2. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a en toestaan dat de maximale oppervlakte van een kiosk 30 m² bedraagt, mits:
 - a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de verkeerssituatie ter plaatse;
 - b. het initiatief past in het straat- en bebouwingsbeeld.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid..... en toestaan dat....., mits:

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- d. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstobjecten.

6.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bouwhoogte

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;

steiger

- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de oeverlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal:
 1. 2,5 bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 3 en 10 m;
 2. 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 10 en 20 m,
 3. 10 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 m,
 4. 15 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 m;
- g. de oppervlakte per overig 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid..... en toestaan dat de oppervlakte/hoogte/breedte....., mits:

6.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 8 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:

1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
2. als ligplaats voor woonschepen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid..... en toestaan dat....., mits:

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
 - c. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2 m;
 - d. de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1, sub a tot en met d voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsbevoegdheden worden in dit artikel verwerkt.

10.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

pm

10.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen bij de wijzigingsbevoegdheid aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Schalkstad 1e fase ontwikkeling" (concept)

Artikel 12 slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Schalkstad 1e fase ontwikkeling.