

# Fietszfabriek

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	19
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>23</b>
Artikel 3	Gemengd - 1	23
Artikel 4	Groen	25
Artikel 5	Tuin-1	27
Artikel 6	Verkeer	29
Artikel 7	Wonen	31
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1b	33
Artikel 9	Waarde - Beschermd Stadsgezicht	35
Artikel 10	Waarde - Bouwhistorie	37
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>39</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 12	Algemene bouwregels	41
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	43
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 15	Overige regels	47
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>49</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	49
Artikel 17	Slotregel	51

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## **Regels**

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## 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 of technisch vlak 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, 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 antenne-installatie:**

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

**1.8 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 en als zodanig is ingeschreven in het Actorregister Archeologie.

**1.9 archeologisch onderzoek:**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.10 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 en de waarde van archeologische resten.

**1.11 archeologisch waardevol gebied:**

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

**1.12 archeologische waarde:**

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.15 bed & breakfast:**

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.

**1.16 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.17 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.

**1.18 begane grond:**

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

**1.19 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.



**1.20 beperkt kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden.

**1.21 beschermd stads- of dorpsgezicht:**

stads- of dorpsgezicht dat door het daartoe bevoegde gezag, ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen.

**1.22 bestaande (situatie)**

onder "bestaande" goot- of bouwhoogte, kap- en dakvorm, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte wordt verstaan de goot-/bouwhoogte, kap- en dakvorm, nokrichting, gevelindeling, maatvoering en oppervlakte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan rehtens bestaat of rehtens mag bestaan.

**1.23 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.24 bestemmingsplan:**

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

**1.25 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**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 bouwhistorische waarde**

waarde van het object/complex voor de geschiedenis van de bouwtechniek, vanwege de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis (historische gelaagdheid) of vanwege het materiaalgebruik.

**1.31 bouwkundige onderdelen**

bouwkundige onderdelen zoals dragende muren, houtskeletconstructies, vloerconstructies, trappen, spantconstructies, kelders en naar aard en omvang hiermee gelijk te stellen onderdelen.

**1.32 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

**1.33 bouwperceel:**

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

**1.34 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.35 bouwvlak:**

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

**1.36 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.37 bruto vloeroppervlak (bvo):**

de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuisen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.

**1.38 creativiteitscentrum:**

een instelling waar cursussen gegeven en/of activiteiten georganiseerd worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.

**1.39 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.

- 1.40 dakhelling:**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.41 dakkapel:**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.42 dakopbouw:**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.43 dakterras:**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een bovengronds gebouw.
- 1.44 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.
- 1.45 dienstverlening:**  
het verlenen van diensten in de vorm van publieksgerichte en niet-publieksgerichte dienstverlening.
- 1.46 ensemble:**  
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.47 evenement:**  
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.48 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.
- 1.49 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.50 gebruiksoppervlak (GBO):**  
Het totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Het GBO wordt vastgesteld aan de hand van NEN2580.

**1.51 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.

**1.52 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.

**1.53 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.

**1.54 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.

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 horecaschip:**

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

**1.58 kamerverhuurbedrijf:**

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

**1.59 kantoor:**

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

- 1.60 kap:**  
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.61 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.
- 1.62 kiosk:**  
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.63 kunstwerk:**  
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.64 lessenaarsdak:**  
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.65 middeldure huurwoning:**  
huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder j. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.66 molenbiotop:**  
de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.
- 1.67 natuurwaarden:**  
de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.
- 1.68 niet-publieksgerichte dienstverlening:**  
het verlenen van diensten zonder rechtstreeks fysiek contact met het publiek.
- 1.69 nieuwbouw:**  
nieuwbouw betreft bouwwerken jonger dan 50 jaar.
- 1.70 oeverlijn**  
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.71 onderdoorgang/overbouwing:**  
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

**1.72 orde 1 bouwwerken:**

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Erfgoedwet, de provinciale of gemeentelijke Monumentenverordening.

**1.73 orde 2 bouwwerken:**

orde 2 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

**1.74 orde 3 bouwwerken:**

orde 3 betreft bouwwerken ouder dan 50 jaar die geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

**1.75 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.76 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 ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

**1.77 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).

**1.78 plan:**

het bestemmingsplan Fietszfabriek met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP1120014-va01 van de gemeente Haarlem.

**1.79 plat dak:**

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.80 publieksgerichte dienstverlening:**

het verlenen van diensten met rechtstreeks contact met het publiek in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende, openbare en (para)medische dienstverlening inclusief ondergeschikte nevenfuncties.

- 1.81 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.82 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.
- 1.83 seriebouw:**  
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.84 shortstay:**  
het structureel verhuren van woonruimte voor korte periodes (van minimaal één week tot maximaal zes maanden).
- 1.85 sloopvergunning:**  
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.86 sociale huurwoning:**  
huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.87 sociale koopwoning:**  
koopwoning zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder e. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- 1.88 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.
- 1.89 trend:**  
binnen een (deel van een) straat voorkomende nagenoeg indentieke dakopbouwen, kapvormen of dakkapellen (die juridisch, technisch en qua ruimtelijke kwaliteit gewenst bevonden zijn).

- 1.90 verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.91 verkooppunt van motorbrandstoffen:**  
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.92 verkoopvloeroppervlakte:**  
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.
- 1.93 voorgevelrooilijn:**  
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.94 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.
- 1.95 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.
- 1.96 wellness:**  
een activiteit gericht op het ervaren en beleven van lichamelijke en geestelijke ontspanning en gezondheid.
- 1.97 wet:**  
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.98 windmolen:**  
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
- 1.99 woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.100 woonschepenligplaats:**  
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.



**1.101 woonschip:**

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

**1.102 woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

**1.103 woonwagenstandplaats:**

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

**1.104 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.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## 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 een bouwwerk**

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

#### **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, stoep treden, 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.
- d. ventilatiekanalen van ondergrondse gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,8 meter.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

##### 3.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B, zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- c. dienstverlening;
- d. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- e. bij de bestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde', nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen;
- f. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'functieaanduiding parkeerterrein';
- g. in- en uitrit tot de ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit ondergrondse parkeergarage';

##### 3.1.2 Overige verdiepingen

- h. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;

##### 3.1.3 Ondergronds

- i. ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- j. bergingen;
- k. voorzieningen voor duurzame energiewinning.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 12;
- b. aanvullend op het bepaalde onder a gelden de volgende specifieke bouwregels:
  1. ondergrondse parkeervoorzieningen, met inbegrip van bergingen, mogen tot maximaal 7 meter onder peil worden gebouwd;

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 13 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Wonen bedraagt ten minste 54 en ten hoogste 80;
- c. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen

dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;

- d. minimaal 30% van het aantal woningen, met inbegrip van het aantal woningen op de gronden met de bestemming Wonen, moet worden gebruikt als sociale huurwoning;
- e. minimaal 40% van de woningen, met inbegrip van het aantal woningen op de gronden met de bestemming Wonen, moet worden gebruikt als middeldure of middeldure koopwoning;

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 ten behoeve van een bedrijf dat niet in de zoneringslijst dan wel in een hogere categorie staat vermeld, maar dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieuzonering categorieën.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' te wijzigen voor de bouw van ten hoogste 6 gestapelde woningen, onder de volgende voorwaarden:

#### **3.5.1 Het hoofdgebouw**

- a. het maximum aantal woningen ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid bedraagt 6;
- b. het maximum aantal woningen als bedoeld in artikel 3.3 mag niet worden overschreden;
- c. voor het bouwen een maximum goothoogte van 10 meter;
- d. bij het bepalen van het bouwvlak mag de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen tot het bouwvlak niet minder zijn dan 2,5 m bedragen;
- e. op het bouwen zijn de regels van Artikel 12 van toepassing voor zover hiervan in bovenstaande leden niet is afgeweken.

#### **3.5.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen.

#### **3.5.3 Parkeren**

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het bepaalde in 15.1 voor wat betreft de (fiets)parkeerbehoefte van de functies binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

#### **3.5.4 Niet gesproken explosieven**

Het bevoegd gezag kan slechts gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate vaststaat dat bouwwerkzaamheden conform het protocol spontaan aantreffen ontplofbare oorlogsresten plaatsvinden.



## **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 groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speel- en sportvoorzieningen, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport;
- d. ondergrondse parkeervoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- e. nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Groen' gelden de volgende bouwregels:

- a. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' waarbij de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk niet meer dan 7 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van speel- en sportvoorzieningen en kunstobjecten mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. het bepaalde in lid 4.2 onder c en een hogere bouwhoogte voor speel- en sportvoorzieningen 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;
  - e. de cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## **Artikel 5 Tuin-1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. alsmede ondergronds parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals groene erfscheidingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- d. nutsvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' gelden de volgende bouwregels:

- a. er mogen geen bovengrondse gebouwen worden opgericht;

#### **Ondergronds parkeren**

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' zijn ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan waarbij de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk niet meer dan 7 m mag bedragen;

#### **Geen achtererfgebied**

De gronden als bedoeld in 5.1 dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 13 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3 onder a en parkeren op maaiveld toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden**

### **5.5.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 5 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen die meer dan 50% van de oppervlakte van het onbebouwde bouwperceel:beslaan;
- b. het bodem verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de grond.

### **5.5.2 Toegestane werken, werkzaamheden**

Het verbod als bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, vergunning op basis van de Wet natuurbescherming en/of een door het bevoegd gezag goedgekeurd Natura2000 beheerplan.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, wegen, pleinen, voet- en fietspaden;
- b. bij de bestemming behorende groen- en parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, reclame-uitingen, voorzieningen voor de waterhuishouding en duurzame energievoorziening.

### **6.2 Bouwregels**

- a. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## **Artikel 7 Wonen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. alsmede ondergronds parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- c. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

### **7.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Wonen' gelden de bouwregels zoals aangegeven in artikel 12.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 13 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het aantal woningen binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Wonen bedraagt ten minste 54 en ten hoogste 80;
- c. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, waarbij het aanbod voor bed & breakfast zich beperkt tot maximaal 2 kamers en maximaal 4 personen tegelijk;
- d. minimaal 30% van de woningen, met inbegrip van het aantal woningen op de gronden met de bestemming Gemengd - 1, moet worden gebruikt als sociale huurwoning;
- e. minimaal 40% van de woningen, met inbegrip van het aantal woningen op de gronden met de bestemming Gemengd - 1, moet worden gebruikt als middeldure huurwoning of middeldure koopwoning;
- f. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van:
  1. onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)



## **Artikel 8 Waarde - Archeologie 1b**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1b' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **8.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1b' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken in geval de oppervlakte van het project meer dan 0 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen;
2. Indien uit het onder 1 bedoelde archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden worden verstoord door het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, kunnen aan een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 8.2 onder 1 de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de bodemverstorende activiteiten door een archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 8.2 onder 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

### **8.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder 1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van het bevoegd gezag, geen archeologische waarden te verwachten zijn;

- b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
  - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
4. Ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de bodemversturende activiteiten door een archeologisch deskundige.

### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 8.2 in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

## **Artikel 9 Waarde - Beschermd Stadsgezicht**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **9.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

#### **9.2.1 Bouwvlak / gevelindeling**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van 9.2.1 sub a mag een ondergrondse parkeergarage buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande gevelindeling gehandhaafd te blijven;

#### **9.2.2 Goothoogte / bouwhoogte / kapverplichting / ondergronds bouwwerk**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' dient binnen de aangegeven goothoogte te worden gebouwd;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' worden gebouwen met een kap gebouwd;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dient de bestaande goothoogte en/of bestaande bouwhoogte gehandhaafd te blijven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### **9.2.3 Collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking**

- a. collectoren voor warmteopwekking of panelen voor elektriciteitsopwekking zijn toegestaan mits:
- b. niet zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied;
- c. op een schuin dak de collectoren of de panelen:
- d. aan alle kanten binnen het dakvlak blijven;
- e. in of direct op het dakvlak worden geplaatst;
- f. dezelfde hellingshoek hebben als het betreffende dakvlak.
- g. de collector of het paneel één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van water respectievelijk het opwekken van elektriciteit. Indien dit niet het geval is, dient die installatie binnen in het betreffende gebouw te worden geplaatst.

### **9.3 Nadere eisen**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische waarden.

#### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat:

1. de gevelindeling gewijzigd wordt, mits deze verandering een herstel of verbetering van het gevelbeeld betreft;
2. anderszins wijzigingen worden aangebracht in orde 1- en orde-2 bouwwerken ten behoeve van:
  - a. entrees;
  - b. in- en uitritten van parkeergarages;
  - c. langzaamverkeersroutes.

#### **Afwijkingscriteria**

Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.4 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 10 Waarde - Bouwhistorie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Bouwhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de bouwhistorische waarden.

### **10.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:
  - a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing ter plaatse van de dubbelbestemming 'bouwhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel de bouwkundige onderdelen geheel of gedeeltelijke te verwijderen of te veranderen;
  - b. de in sublid 1 onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien mede uit een bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de bouwhistorische waarden van het bouwwerk niet op een onaanvaardbare wijze worden verstoord;
  - c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op verbouwwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen en voortvloeien uit het gebruik overeenkomstig de bestemming.
2. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.2 sublid 1 onder a kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarde verbinden:
  - a. de verplichting tot het documenteren van het pand of de bouwkundige onderdelen die geheel of gedeeltelijk worden gesloopt, verwijderd of veranderd. Deze bouwhistorische documentatie dient te worden uitgevoerd op basis van de Richtlijn Bouwhistorisch Onderzoek (RCE2009) dan wel op basis van een specifiek programma van eisen. Het bevoegd gezag dient de bouwhistorische rapportage goed te keuren, voordat aangevangen kan worden met de uitvoering van de omgevingsvergunning.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 10.2 sublid 1 onder b, indien toepassing hiervan zal leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 11 Anti-dubbelregel**

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

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)



## **Artikel 12 Algemene bouwregels**

Tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anderszins is bepaald gelden voor het bouwen de volgende regels:

### **12.1 Bouwregels**

#### **12.1.1 Gebouwen**

##### **bouwvlak / voorgevelrooilijn / gevelindeling**

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voorgevels mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht waarbij dient te worden aangesloten op de belendende bebouwing;

##### **gothoogte / bouwhoogte / gevelbreedte / woninggrootte / ondergronds bouwwerk**

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven gothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag/plint minimaal 4 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum breedte (m)' bedraagt de breedte van een pand maximaal 12 meter;
- g. de oppervlakte van een woning bedraagt ten minste 60 m<sup>2</sup> bvo.
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage' is een inrit naar de ondergrondse parkeergarage toegestaan;

##### **kap**

- i. ter plaatse van de aanduiding 'maximum gothoogte', dient boven de goot gebouwd te worden binnen de contouren van een kap:
  - 1. waarvan de maximum bouwhoogte 4 m bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven;
  - 2. waarvan de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden.

##### **balkons**

- j. de diepte van een balkon mag maximaal 0,6 meter bedragen, gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;

#### **12.1.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

- k. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

**12.1.3 Minimale doorrijhoogte in-en uitrit parkeergarage**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- in- en uitrit parkeergarage' dient bij het bebouwen van de gronden ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeergarage een minimale vrije doorgangshoogte van 2,20 m aanwezig te zijn.

**12.2 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan op basis van Bijlage 8 Geohydrologisch onderzoek nadere eisen stellen aan de bouw van een ondergrondse parkeerkelder ten behoeve van het bereiken van een goede grondwaterhuishouding.

## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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;
- c. bijgebouwen als zelfstandige woning.

bestemmingsplan "Fietsznfabriek" (vastgesteld)

## **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

### **14.1 Afwijken van de regels algemeen**

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 in het plan aangegeven bouw- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 1,5 m;
- c. van 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;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
  1. er geen achterom aanwezig is bij de woning;
  2. de hoogte van de voorziening maximaal 1,3 m mag bedragen;
  3. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **14.2 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 14.1 onder a tot en met d nadere eisen 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;
- e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Parkeren, laden en lossen**

#### **15.1.1 Aanbrengen ruimte voor parkeren, laden en lossen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor parkeer- of stallingsgelegenheid en laad- en losmogelijkheden overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeernormen 2015'.

#### **15.1.2 Beleidsregels**

Het bevoegd gezag past de in sublid 15.1.1 genoemde regels toe met inachtneming van de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

#### **15.1.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in sublid 15.1.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in sublid 15.1.2.

#### **15.1.4 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 15.1.1 overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die vastliggen in de beleidsregels als bedoeld in sublid 15.1.2.

### **15.2 Overige voorwaardelijke verplichtingen**

#### **15.2.1 Voorwaardelijke verplichting geluid**

1. Een woning mag uitsluitend in gebruik worden genomen nadat:
  - a. de woning minimaal één geluidsluwe zijde bevat met dien verstande dat de buitenruimten, die als buitengebruiksruimten worden gebruikt aan de geluidsluwe zijde moeten zijn gesitueerd;
  - b. de woning waarbij sprake is van een geluidsbelasting van groter dan 53 dB vanwege wegverkeerslawaai, de woningindeling voldoet aan de volgende eis:
    - Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.
2. Artikel 15.2.1 lid 1 sub a is niet van toepassing indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat een geluidsluwe gevel niet noodzakelijk is, omdat aangetoond is dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder.
3. In afwijking van artikel 15.2.1 lid 1 sub a en b, mogen buitenruimten die als

gebruiksruimten worden gebruikt aan de niet-geluidsluwe zijde worden gesitueerd en mag worden afgeweken van de woningindelingseis, indien het college van burgemeester en wethouders daartoe heeft besloten in een besluit Hogere Waarden als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 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.

#### 16.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 16.3 Uitzondering overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 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.

#### 16.4 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.

#### 16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.4 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.

#### 16.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4 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.

#### 16.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 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 "Fietszfabriek" (vastgesteld)

## **Artikel 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Fietsznfabriek'.

