

Bijlage 1

Regels bestemmingsplan Schelphoek-Zuid

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begripsbepalingen	6
Artikel 2 Wijze van meten	9
 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	 10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Verkeer	11
Artikel 5 Water	12
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Waarde – Archeologie	18
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	20
Artikel 9 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)	21
 Hoofdstuk 3 Algemene regels	 22
Artikel 10 Antidubbeltelregel	22
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 13 Overige regels	25
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	 26
Artikel 14 Overgangsrecht	26
Artikel 15 Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Schelphoek-Zuid van de gemeente Alkmaar;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00006-0305 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 aan huis verbonden beroep

een praktijkruimte, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan- of uitbouw

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 ambachtelijk bedrijf

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen alsmede het als ondergeschikte activiteit verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met dat ambacht, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 van deze regels;

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend;

1.10 bestand

bestand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

bestand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bijgebouw

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

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen;

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar in gevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

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

1.20 (sociaal-)culturele voorzieningen

instellingen en organisaties die uitvoering geven aan (sociaal-) culturele activiteiten;

1.21 detailhandel

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

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons;

1.23 gebouw

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

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.25 ligplaats

een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een woonschip/drijvende woning;

1.26 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden;

1.27 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte 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 plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of het waterpeil in geval van een bouwwerk in het water;

1.28 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.29 seksinrichting

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

1.30 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.31 verkeer en verblijf

wegen, voet- en fietspaden, pleinen, ongebouwde parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen;

1.32 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.33 woonschip/drijvende woning

een vaartuig of ark, hoe dan ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd tot woon- of nachtverblijf van één of meer personen;

1.34 woonwagen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. 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;
- b. bruto vloeroppervlak: de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's en galerijen.
- c. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. 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;
- f. ondergeschikte bouwdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 genoemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de hoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de nadere eisen uitsluitend kunnen worden gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bouwvorm van karakteristieke panden;
- d. de beleving van groen en water;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen erf;
- g. de sociale veiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 3.4 een omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bouwvorm van karakteristieke panden;
- d. de beleving van groen en water;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen erf;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en verblijf;
- b. bermen, water en bermsloten;
- c. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte voor verkeerstechnische uitrusting bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, anders dan verkeerstechnische uitrusting bedraagt 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 4.3 een omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bouwvorm van karakteristieke panden;
- d. de beleving van groen en water;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen erf;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken en waterhuishouding;
- b. vaste en beweegbare oeververbindingen, ter plaatse van de aanduiding "brug";
- c. ligplaatsen voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats";
- d. balkons van aangrenzende woningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - balkons";
- e. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de gronden ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - balkons" of "brug" mogen voor 100% worden bebouwd met balkons respectievelijk bruggen;
- b. van het overige deel van het bestemmingsvlak mag ten hoogste 2% worden bebouwd;
- c. de hoogte voor bruggen bedraagt niet meer dan 6 meter;
- d. balkons zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - balkons" met dien verstande dat tenminste 1,10 meter boven de waterspiegel vrij blijft van bebouwing;
- e. de hoogte voor overige bouwwerken bedraagt niet meer dan 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 5.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

5.3.2 Verbod ligplaatsen

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 5.3.1 wordt in ieder geval het gebruik van de in lid 5.1 genoemde gronden als ligplaats voor woonschepen/drijvende woningen aangemerkt, één en ander behoudens de op grond van lid 5.1 onder c toegestane ligplaatsen.

5.3.3 Woonboten

de maximale hoogte voor woonschepen/drijvende woningen bedraagt ten hoogste 3,5 meter boven de waterspiegel, met uitzondering van ondergeschikte delen;
het toegestane aantal woonschepen/drijvende woningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 5.3 een omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van

het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bouwvorm van karakteristieke panden;
- d. de beleving van groen en water;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen erf;
- g. de sociale veiligheid.

5.4.2 Woonboten

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om in afwijking van de in lid 5.3.3 onder a bepaalde hoogte van woonschepen/drijvende woningen een omgevingsvergunning te verlenen tot een maximum van 4,5 meter voor een derde van het totale oppervlak van het woonschip/ de drijvende woning.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen alsmede het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen;
- b. (sociaal-)culturele voorzieningen, dienstverlening, ateliers en ambachtelijke bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduidingen "gemengd - 1" en "gemengd - 2";
- c. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- d. overbouwde doorgangen ten behoeve van de bereikbaarheid;
- e. erven, ter plaatse van de aanduiding "erf";
- f. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de eerste bouwlaag;
- g. onbebouwde parkeervoorzieningen op de onbebouwde gronden;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. (dak)tuinen, groenvoorzieningen en water;
- j. in- en uitritten ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage, verkeer en verblijf.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. maximum goot- en bouwhoogte: zoals in het bestemmingplan staat aangegeven;
- c. maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% per bouwvlak.

6.2.3 Ondergrondse parkeergarage

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende regels:

- a. de gronden met de aanduiding "parkeergarage" mogen volledig worden bebouwd ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende, bovengrondse in- en uitritten alsmede toegangsgebouwen;
- b. de bouwhoogte van al dan niet overkapte in- en uitritten en toegangsgebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen aangewezen bouwvlakken en op de als "erf" aangeduide gronden;
- b. voor de in lid a bedoelde aan- en uitbouwen geldt dat het gezamenlijke oppervlakte bij een woning niet meer bedraagt dan 50 m², waarbij ten hoogste 50% van het zij- of achtererf mag worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 meter en 4,5 meter;
- d. voor bijgebouwen is uitsluitend toegestaan wat op grond van Bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht als vergunningvrij is te beschouwen.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de hoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 meter bedraagt.

6.2.6 Dakterrassen

Voor het bouwen van dakterrassen gelden de volgende regels:

- a. dakterrassen en hierbij horende hekwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-dakterras";
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte mag ten behoeve van bij de terrassen horende hekwerken met maximaal 1,5 meter worden overschreden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a voor het bouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van erkers, balkons en portalen tot een diepte van maximaal 1,5 meter, waarbij voor een erker geldt dat deze maximaal 2/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag beslaan;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het bouwen hoger dan de toegestane goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. deze bevoegdheid uitsluitend van toepassing is ter plaatse van de aanduidingen "wro-zone - ontheffingsgebied-1", "wro-zone - ontheffingsgebied-2", "wro-zone - ontheffingsgebied-3" en "wro-zone - ontheffingsgebied-4" ;
 2. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied-1" niet hoger dan 20 meter wordt gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied-2" niet hoger dan 19 meter wordt gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied-3" niet hoger dan de maximale goot- en bouwhoogte, danwel maximale bouwhoogte van de direct aangrenzende bebouwing mag worden gebouwd, niet zijnde het deel van de bebouwing met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
 5. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied-4" niet hoger dan 13 meter wordt gebouwd.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bijgebouwen indien deze op een afstand van minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de situering van in- en uitritten en toegangsgebouwen van de ondergrondse parkeergarage;
- d. de constructie/vormgeving van in- en uitritten en toegangsgebouwen van de ondergrondse parkeergarage;
- e. de overkapping van de in- en uitritten van een ondergrondse parkeergarage;

waarbij de nadere eisen uitsluitend kunnen worden gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeerruimte op eigen erf;
- e. de sociale veiligheid;
- f. het geluidsniveau op gevels van woningen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 6.1 gegeven bestemmingsomschrijving.

6.5.2 Aan huis verbonden beroep

Onder het wonen is het aan huis verbonden beroep uitsluitend begrepen voor zover het vloeroppervlak ten hoogste 30% van het vloeroppervlak van de woningen en bijbehorende aan- en bijgebouwen betreft met een maximum van 60 m². Detailhandel kan uitsluitend deel uitmaken van een aan huis verbonden beroep voor zover dit een geïntegreerd en ondergeschikt deel is van de beroepsuitoefening.

6.5.3 Gemengd - 1

Ter plaatse van de aanduiding “gemengd - 1” geldt de volgende regel:

- a. maximaal 100% van de eerste bouwlaag mag voor de volgens de in lid 6.1 toegestane (sociaal-) culturele voorzieningen, dienstverlening, ateliers en ambachtelijke bedrijven worden gebruikt;

6.5.4 Gemengd - 2

Ter plaatse van de aanduiding “gemengd - 2” geldt de volgende regel:

- a. maximaal 45% van de eerste bouwlaag van het gebouw mag voor de volgens de in lid 6.1 toegestane (sociaal-) culturele voorzieningen, dienstverlening, ateliers en ambachtelijke bedrijven worden gebruikt.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 6.5.1 een omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bouwvorm van karakteristieke panden;
- d. de beleving van groen en water;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen erf;
- g. de sociale veiligheid.

6.6.2 Aan huis verbonden beroep

Burgemeester en Wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in lid 6.5.2 een vergunning verlenen ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 100 m².

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden, daar waar dat met de aanduiding “Wro-zone-wijzigingsgebied” staat aangegeven, te wijzigen door ter plaatse de aanduiding “parkeergarage” toe te voegen, met dien verstande dat:

- a. uit geohydrologisch onderzoek blijkt de parkeerkelder geen negatieve effecten heeft op de grondwaterstanden danwel de eventuele negatieve effecten door toepassing van maatregelen voorkomen kunnen worden;

- b. uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De in het bestemmingsplan voor "Waarde - Archeologie" (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de archeologische waarden;
- b. De bestemming "Waarde - Archeologie" (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

7.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen verbonden kunnen worden:
- b. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem behouden kunnen worden;
 1. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen; of
 2. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,20 meter en een maximum oppervlak van 25 m².

7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van lid 7.2 een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het college van burgemeester en wethouders bij de afweging omtrent de omgevingsvergunning toepassing geeft aan de criteria als genoemd in lid 7.2 onder a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4 is verleend;
- c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de in 7.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

7.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 25 m² en op minder dan 0,20 meter diepte.

7.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 7.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen, of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De in het bestemmingsplan voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende medebestemmingen, bestemd voor de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarde;
- b. De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is secundair ten opzichte van de bestemming "Waterstaat - Waterkering" en primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de cultuurhistorische waarde en de aldaar genoemde medebestemming.

Artikel 9 Waterstaat – Waterkering (dubbelbestemming)

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De in het bestemmingsplan voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende medebestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming "Waterstaat - Waterkering" is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van een waterkering en de aldaar genoemde medebestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbelregel

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

11.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van:

- seksinrichtingen en prostitutiebedrijven;
- speelautomatenhallen;
- standplaatsen;
- sekswinkel;
- opslag van onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- vuurwerkverkooppunten.

11.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B;
- c. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd in afwijking van het bepaalde in a en b een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

11.4 Doelmatigheidsbepaling

Burgemeester en Wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in 11.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene Afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

- a. de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties en ventilatieschachten van de parkeerkelder, mits het grondoppervlak ten hoogste 10% van het dakvlak bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlakte ten hoogste 5% van het dakvlak bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, voetgangersingangen voor de parkeerkelder en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aarde en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen, de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Schelphoek Zuid.

Bijlage 2

Bedrijvenlijst: Staat van Bedrijfsactiviteiten