



Bestemmingsplan Schellingwouderdijk 339-341

Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever	Landmarkt
Opdrachtnemer	Wissing BV
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.N1801BPSTD-OW01
Datum print	20 Juni 2019
Planstatus	ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Bedrijf	14
Artikel 4 Gemengd	16
Artikel 5 Groen	18
Artikel 6 Verkeer	19
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	22
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11 Algemene bouwregels	26
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14 Overgangsrecht	29
Artikel 15 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schellingwouderdijk 339-341 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.N1801BPSTD-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding;

1.7 archeologisch rapport

een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

1.8 agrarische producten

de door de agrarische sector geproduceerde c.q. voortgebrachte en/of de hiervan gemaakte, danwel samengestelde producten zoals groente, fruit, brood, kaas, vis, vleeswaren, jam, honing of daarmee gelijk te stellen producten;

1.9 automatenhal

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Bij het ontbreken van een percentage geldt een bebouwingspercentage van 100%, tenzij is bepaald bijvoorbeeld in de vorm van een brutovloeroppervlak en verkoopvloeroppervlak zoals in de bestemming 'Gemengd';

1.12 bedrijf

het bedrijfsmatig (industrieel) vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, die daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ten behoeve van beheer of toezicht noodzakelijk is;

1.14 bestaande bebouwing of gebruik

bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorende bouwwerken

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;

1.18 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.19 bodemverstoring

elke vorm van grondverzet;

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 brutovloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.;

1.28 cultuurhistorische waarde

de waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaalhistorische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek;

1.29 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 ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 gebouw

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

1.31 geldwisselkantoor

een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld;

1.32 gevellijn

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarop de gebouwen moeten worden opgericht;

1.33 groenvoorzieningen

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, taluds, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen;

1.34 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.36 horeca I

fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.37 horeca II

nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.38 horeca III

café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.39 horeca IV

restaurant (restaurant, koffie- en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven);

1.40 langzaamverkeer(sverbinding)

verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers;

1.41 maaiveld

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.42 opslag

het bedrijfsmatig opslaan en verpakken goederen, niet zijnde detailhandel;

1.43 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.44 peil

onder peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een woonschip: het waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.45 planregels

de regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Schellingwouderdijk 339-341';

1.46 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen;

1.47 short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden;

1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.49 supermarkt

zelfbedieningszaak voor levensmiddelen en huishoudelijke producten;

1.50 telefoneerinrichting of belhuis

een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen;

1.51 terras - onbebouwd

een buiten de besloten ruimte liggend deel van het (horeca)bedrijf niet zijnde gebouwen waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het (horeca)bedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt;

1.52 transport

het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen;

1.53 verbeelding

digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven;

1.54 verkeersvoorzieningen

voorzieningen die een ondersteunende functie hebben op en langs een weg of verblijfsgebied, en die tot doel hebben de verkeersveiligheid te verbeteren, de doorstroming te bevorderen en de verkeerssituatie te verduidelijken. Hieronder moeten in elk geval worden begrepen: rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaarnpalen en fietsenstallingen;

1.55 verkoopvloeroppervlakte

de verkoopruimte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten;

1.56 verwijzing wettelijke regelingen

bij verwijzing in de regels naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het in werking treden van dit bestemmingsplan;

1.57 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.58 waterkering

natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie;

1.59 waterstaatkundige werken

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen en remmingswerken, uitgezonderd steigers;

1.60 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager;

2.2 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;

2.3 brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend food-gerelateerde bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' uitsluitend horeca in de categorie horeca IV;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd ten behoeve van horeca IV toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte(m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede overkappingen, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.3.1 Algemeen

Het totaal oppervlak aan functies, zoals bedoeld in 3.1 onder sub a en b, mag binnen deze bestemming maximaal 748 m² bvo bedragen, met dien verstande dat:

- a. voor de in lid 3.1 sub a genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 200 m² bruto vloeroppervlakte per bedrijfsvestiging;
- b. voor de lid 3.1 sub b genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 175 m² bruto vloeroppervlakte.

3.3.2 Toegestaan gebruik

Voor bedrijven en horeca gelden de volgende gebruiksregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven in categorie B, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging en bedrijven tot en met categorie 3.1, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijven in categorie B, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging en bedrijven tot en met categorie 3.2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is uitsluitend horeca in categorie horeca IV toegestaan;
- d. de in lid 3.1 sub b genoemde functie is alleen toegestaan als de openingstijden vallen binnen de openingstijden van de in lid 4.1 sub a genoemde functie.

3.3.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor opslag van enigerlei materiaal dat direct zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor zelfstandige kantoorruimte;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor kantoorruimte tot meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfsruimte.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting - inrichtingsplan

Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van het bepaalde in lid 3.1 onder a, b en c, is alleen toegestaan indien en zolang de gronden ter plaatse van de bestemmingen Groen en Verkeer zijn ingericht en in stand worden gehouden zoals in Bijlage 1 Inrichtingsplan bij de regels is aangegeven met uitzondering van het eerste jaar dat de gronden worden gebruikt voor het bepaalde in lid 3.1 onder a, b of c.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.3.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:
 1. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging of Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
 2. al dan niet na uitbreiding of wijziging in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging of Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein valt onder één categorie hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.3.4 voor een andere inrichting dan de in Bijlage 1 Inrichtingsplan bij de regels weergegeven inrichting, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatig en/ of veilig gebruik van de gronden en/of van de omliggende gronden, danwel voor een goede waterhuishouding en mits de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit zo min mogelijk wordt aangetast.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten;
- b. detailhandel in, onderhoud van en verhuur van fietsen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' horeca in de categorie horeca IV;
- d. kantoor;
- e. opslag;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd ten behoeve van horeca IV toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbebouwing' een overkapping toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclamezuilen mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

4.3.1 Algemeen

- a. Het totaal oppervlak aan functies, zoals bedoeld in 4.1 onder sub a t/m sub e, mag binnen deze bestemming maximaal 2144 m² bvo bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor de in lid 4.1 sub a genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 1230 m² brutovloeroppervlakte;
 2. voor de in lid 4.1 sub b genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 227 m² verkoopvloeroppervlakte;
 3. voor de in lid 4.1 sub c genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 370 m² brutovloeroppervlakte;
 4. voor de in lid 4.1 sub d en e genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 317 m² brutovloeroppervlakte;
 5. voor de in lid 4.1 sub a genoemde functie geldt een maximale oppervlakte van 1040 m² verkoopvloeroppervlakte.

4.3.2 Toegestaan gebruik

Voor bedrijven en horeca gelden de volgende gebruiksregels:

- a. voor de in lid 4.1 sub a genoemde functie geldt dat tevens detailhandel in niet agrarische producten is toegestaan tot een maximum van 30% ten aanzien van het maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte;
- b. voor de in lid 4.1 sub c genoemde functie geldt dat deze ondergeschikt en ten dienste van de onder lid 4.1 sub a genoemde functie moet zijn;
- c. de in lid 4.1 sub c genoemde functie is alleen toegestaan als de openingstijden vallen binnen de openingstijden van de in lid 4.1 sub a genoemde functie;
- d. voor de in lid 4.1 sub d genoemde functie geldt dat deze ondergeschikt en ten dienste van de onder lid 4.1 sub a en b genoemde functies moet zijn;
- e. voor de in lid 4.1 sub e genoemde functie geldt dat deze ondergeschikt en ten dienste van de onder lid 4.1 sub a en b genoemde functies moet zijn.

4.3.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. een supermarkt of daarmee gelijk te stellen vorm van detailhandel niet zijnde detailhandel in agrarische producten of detailhandel;
- b. detailhandel in niet agrarische producten wanneer dit meer dan 30% bedraagt ten aanzien van het maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte zoals genoemd in lid 4.3.2 onder a;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor opslag van enigerlei materiaal dat direct zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- d. detailhandel buiten het aangewezen bouwvlak;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor zelfstandige kantoorruimte;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor kantoorruimte tot meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfsruimte.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend één kas worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

5.2.2 Kas

Voor het bouwen van de kas gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. de maximale oppervlakte bedraagt niet meer dan 24 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. opslag van enigerlei materiaal;
- b. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, voet- en fietspaden;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen en ontsluiting daarvan;
- d. laden en lossen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een opslagterrein ten dienste van de bestemming Gemengd;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *Voorwaardelijke verplichting - inrichtingsplan*

Het gebruik van de gronden ten behoeve van het bepaalde in lid 6.1 is alleen toegestaan indien en zolang de gronden ter plaatse van de bestemmingen Groen en Verkeer zijn ingericht en in stand worden gehouden zoals in Bijlage 1 Inrichtingsplan bij de regels is aangegeven met uitzondering van het eerste jaar dat de gronden worden gebruikt voor het bepaalde in lid 6.1.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in 6.3.1 voor een andere inrichting dan de in Bijlage 1 Inrichtingsplan bij de regels weergegeven inrichting, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatig en/ of veilig gebruik van de gronden en/of van de omliggende gronden, danwel voor een goede waterhuishouding en mits de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit zo min mogelijk wordt aangetast.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Het bepaalde in lid 7.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Aan de omgevingsvergunning in lid 7.2 sub a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 7.1 genoemde archeologische waarden.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te

overleggen.

- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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 die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 3' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 8.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de wet een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Het bepaalde in lid 8.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 - 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Aan de omgevingsvergunning in lid 8.2 sub a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 8.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 8.1 genoemde archeologische waarden.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 8.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 - 2. het aanbrengen van drainage;
 - 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 - 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 - 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te

overleggen.

- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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 die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. hijsinrichtingen en ander ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen gebruiksverbod

Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels;
- b. de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken of in gebruik geven ten dienste voor inrichtingen en bedrijven als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143);
- c. onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 1. automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, transferwinkel, telefoonerinrichting, belhuis, detailhandel in volumineuze goederen, opslag en verkoop van motorbrandstoffen, opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
 2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
 3. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

12.2 Parkeren, laden en lossen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor (sloop/nieuw)bouw geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een van het bestemmingsplan afwijkend gebruik geldt dat ten behoeve van het afwijkende gebruik in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand gehouden op eigen terrein voor het parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;
- c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor (sloop/nieuw)bouw geldt dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor het parkeren van fietsen overeenkomstig het vigerende fietsparkeerbeleid;
- d. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een van het bestemmingsplan afwijkend gebruik geldt dat ten behoeve van het afwijkende gebruik in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht en in stand gehouden op eigen terrein voor het parkeren van fietsen overeenkomstig het vigerende fietsparkeerbeleid;
- e. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

12.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 12.2 onder a, b, c en d overeenkomstig de voorwaarden gesteld in het vigerende parkeerbeleid.
- b. het bepaalde in lid 12.2 onder e voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m²;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidswerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, duikers en andere waterstaatkundige werken, mits hiertoe niet meer dan 2% van het totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- e. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen.

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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a 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 overgangsbepalingen 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 aard 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 'Schellingwouderdijk 339-341'.