

Bestemmingsplan Gildenveld 2 Gemeente Zeewolde

COLOFON

TITEL: Bestemmingsplan Gildenveld 2

STATUS: Voorontwerp

DATUM: 1 mei 2019

AUTEUR: M. Proper

OPDRACHTGEVER: Gemeente Zeewolde



InterConcept BV
Graaf Reinoldweg 4
8084 JH 't Harde

T: 088 820 09 40
I: www.interconcept.nl
E: info@interconcept.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving	6
2.1 Beschrijving plangebied	6
2.2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	9
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	10
5.1 Plansystematiek	10
5.2 Toelichting bij de verbeelding en regels	10
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	11
6.1 Economische haalbaarheid	11
6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	11
Bijlagen	12
Bijlage 1 Visie kleinschalige bedrijventerreinen	12
Regels	13
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	14
Artikel 1 Begrippen	14
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	20
Artikel 3 Gemengd	20
Artikel 4 Groen	23
Artikel 5 Verkeer	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7 Algemene bouwregels	26
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10 Overgangsrecht	29
Artikel 11 Slotregel	30
Bijlagen bij regels	31
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	31
Bijlage 2 Notitie toepassing parkeernormen	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Gemeenteraad van Zeewolde heeft op 14 december 2017 de Visie kleinschalige bedrijventerreinen vastgesteld. Deze visie heeft betrekking op de bedrijventerreinen Gildenveld, Krachtenveld, Schepenveld en Planetenveld en stelt voor deze terreinen onder andere enkele verruiming in gebruiks- en of bouw mogelijkheden voor.

Met deze partiële herziening wordt uitvoering gegeven aan de vastgestelde Visie, voor zover het het bedrijventerrein Gildenveld 2 betreft.

Aanvankelijk maakte dit plangebied onderdeel uit van 'Gildenveld 2012, 1e partiële herziening. Gedurende de procedure wijzigden de inzichten echter, waardoor ervoor is gekozen om dit plandeel bij de vaststelling uit de partiële herziening te halen en een apart bestemmingsplan voor Gildenveld 2 op te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het zuidelijke deel van Gildenveld, ook bekend als Gildenveld 2. De onderstaande afbeelding toont globaal de ligging ervan.



Ligging Gildenveld 2 (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan, Gildenveld 2012, is vastgesteld op 13 december 2012. Daarna zijn de planregels reeds twee keer op onderdelen herzien.

De eerste keer was met de vaststelling van de Parapluherziening parkeren op 12 december 2013, waarmee in de algemene gebruiksregels aanpassingen zijn gedaan aan de parkeerregeling.

Met de vaststelling van de Reparatieherziening BVO op 24 april 2014 zijn de regels opnieuw op onderdelen gewijzigd. Deze keer betrof het een aanpassing aan de wijze van meten ten aanzien van het bepalen van het bruto-vloeroppervlak.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Beschrijving plangebied

2.1 Beschrijving plangebied

Gildenveld is een kleinschalig en ruim opgezet bedrijventerrein aan de rand van de bebouwde kom. Het biedt ruimte aan bedrijven in de lagere milieucategorieën en aan maatschappelijke en dienstverlenende functies en bedrijfswoningen.

Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het zuidelijke deel dat bekend staat als Gildenveld 2. Dit plandeel is nog niet geheel uitgegeven.

2.2 Planbeschrijving

Met deze partiële herziening worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor Gildenveld 2 gewijzigd. Dit gebied is in onderstaande afbeelding opgenomen als deelgebied 3.



Deelgebieden Gildenveld (Bron: Visie kleinschalige bedrijventerreinen)

In afwijking van de rest van Gildenveld krijgt dit deelgebied een meer gemengd karakter. Daarom wordt gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. Dit gemengde karakter komt tot uitdrukking in het feit dat ook reguliere bewoning is toegestaan en dat bedrijvigheid wordt beperkt tot milieucategorie 1. Dit met uitzondering van het bestaande koeriersbedrijf.

Naast de gebruiksmogelijkheden worden ook de bouw mogelijkheden gewijzigd. Dit houdt in dat:

- het maximale bebouwingspercentage wordt verhoogd van 60% naar 70%.
- de minimale afstand tot de perceelsgrens wordt bijgesteld van 8 naar 3 meter.
- de minimale afstand van een bedrijfsgebouw tot de wegas wordt geschrapt.
- de maximale goothoogte voor een bedrijfswoning wordt geschrapt. De maximale bouwhoogte blijft wel staan op 9 meter.
- het maximum oppervlak voor een bouwperceel wordt verruimd. Deze was door middel van een aanduiding op de verbeelding beperkt tot 2000m². Deze aanduiding wordt geschrapt, waardoor voor deze gebieden de algemene regeling gaat gelden die maximaal 3000m² toestaat.
- de gevellijnen worden verkleind. Uitsluitend aan de zijde Elzenlaan blijven deze behouden.

Reguliere bewoning wordt in dit bestemmingsplan toegestaan in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen. Andere bouw wijzen, zoals een appartement, zijn niet op voorhand geheel uitgesloten, maar dergelijke verzoeken worden afzonderlijk beoordeeld. In die gevallen kan besloten worden toepassing te geven aan een afwijkingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan voor Gildenveld 2. In het bestemmingsplan Gildenveld 2012 is de realisatie van het bedrijventerrein al vastgelegd, waarbij uitgebreid is ingegaan op het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De wijzigingen die met deze herziening worden doorgevoerd zijn ondergeschikt van aard en komen voort uit de Visie kleinschalige bedrijventerreinen. Ook deze visie, die als bijlage 1 bij deze plantoelichting is opgenomen, is tot stand gekomen met inachtneming van het geldende ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet beoordeeld worden hoe het plan zich verhoudt tot diverse omgevingsaspecten, waaronder bodem, geluid, ecologie, archeologie, milieuzonering en gevolgen voor de waterhuishouding.

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden leidt niet tot een hogere milieubelasting ten opzichte van de reeds toegestane functies. En de verruiming van de bouwregels vindt uitsluitend plaats binnen de bestaande bestemmings- en bouwvlakken. Er treden met de voorgestelde aanpassingen dan ook geen knelpunten op ten aanzien van omgevingsaspecten.

Het betreft een aanpassing van de gebruiks- en bouwregels voor een bestaand en bestemd bedrijventerrein. Deze herziening leidt niet tot wijzigingen waarbij de aspecten bodem, ecologie en archeologie van invloed zijn. Ook wijzigt de waterhuishouding niet als gevolg van deze beperkte aanpassingen.

In het gebied wordt weliswaar reguliere bewoning toegestaan, maar in de bestaande situatie waren ook geluidgevoelige functies mogelijk in de vorm van bedrijfswoningen. Er is dus geen aanleiding om nader onderzoek te doen ten aanzien van verkeerslawaaï.

Wel zien we aanleiding om de situatie rond het koeriersbedrijf nader te bekijken. Op advies van de OFGV worden in de planregels voorwaarden opgenomen om de bedrijfsuitoefening van dit specifiek aangeduide bedrijf te beschermen en te voorkomen dat deze wordt belemmerd door een nieuwe woning op het naastgelegen perceel. Dit is in paragraaf 5.2 nader toegelicht.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

5.2 Toelichting bij de verbeelding en regels

Gemengd

Dit is de voornaamste bestemming in het plangebied en deze duidt tevens het karakter van het gebied. Er is geen sprake van een puur bedrijventerrein, maar verschillende functies wisselen elkaar af. Naast het traditionele gebruik van bedrijfswoningen is bijvoorbeeld ook reguliere bewoning toegestaan.

Via dit bestemmingsplan worden alleen grondgebonden eengezinswoningen rechtsreeks toegestaan. Dit betekent echter niet dat andere bouwvormen op voorhand zijn uitgesloten. In dergelijke gevallen wordt individueel beoordeeld of afwijken van dit bestemmingsplan aanvaardbaar is.

Woonfuncties en de lichtste bedrijfscategorieën gaan goed samen. Daarom worden de bedrijfsmogelijkheden in de basis ook beperkt tot milieucategorie I. Een uitzondering daarop is het bestaande koeriersbedrijf, dat om die reden een specifieke aanduiding krijgt. Om hinder, en een beperking ten aanzien van de bedrijfsvoering, te voorkomen, is in de regels een aanvullende bepaling opgenomen ten aanzien van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing grenzend aan het koeriersbedrijf.

Een geluidsgevoelig object op een aangrenzend perceel moet aan de zijde van het koeriersbedrijf voorzien zijn van een dove gevel. Er is van deze bepaling een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om ook medewerking te kunnen verlenen indien is aangetoond dat op een andere wijze voldaan wordt aan het activiteitenbesluit zonder het koeriersbedrijf te belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren en in stand houden van geluidswerende voorzieningen.

Groen en Verkeer

De begrenzing van deze bestemmingen is niet gewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de bouw- en gebruiksregels behorende bij deze bestemmingen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Met de uitvoering van dit plan zijn geen andere gemeentelijke kosten gemoeid dan die van de procedure zelf. Ook is er geen sprake van verhaalbare kosten. Er is dan ook geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1 *Inspraak*

PM

6.2.2 *Vooroverleg*

Over het plan is vooroverleg gevoerd, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland.

Provincie Flevoland

De provincie Flevoland heeft aangegeven geen strijdigheden met het provinciaal ruimtelijk beleid te zien.

Waterschap Zuiderzeeland

Het Waterschap Zuiderzeeland heeft in een reactie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

Wel wijst men erop dat ontwikkeling van een nu nog onbebouwd kavel binnen het plangebied kan voorzien in meer dan 750 m² aan oppervlakteverharding. In deze gevallen is sprake van een compensatieplicht die vergunningplichtig is op grond van de Keur Waterschap Zuiderzeeland 2017 en de Waterwet.

Initiatiefnemers zijn niet altijd op de hoogte van genoemde vergunningplicht en het waterschap heeft niet altijd zicht op nieuwbouw. Daarom wordt verzocht om zo mogelijk initiatiefnemers op de hoogte te brengen van de genoemde vergunningplicht bij een netto toename van verhard oppervlak van 750 m² of meer sinds 2013.

6.2.3 *Zienswijzen*

PM

Bijlagen

Bijlage 1 Visie kleinschalige bedrijventerreinen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Gildenveld 2 met identificatienummer NL.IMRO.0050.BPGildenveld2- van de gemeente Zeewolde.

1.2 *bestemmingsplan:*

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

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 *aan huis verbonden beroep:*

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para-) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein - prostitutie uitgezonderd- waarbij de aard en omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is.

1.6 *andere geluidsgevoelige gebouwen:*

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kinderdagverblijven.

1.7 *bebouwing:*

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

1.8 *bedrijf:*

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij de activiteiten in mate en omvang als bedrijfsmatig kunnen worden gekwalificeerd. Hieronder wordt tevens begrepen een nutsvoorziening.

1.9 *bedrijfsgebouw:*

gebouw bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.

1.10 *bedrijfswoning:*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.11 *bestemmingsgrens:*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 *bestemmingsvlak:*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand, dan wel aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat daarmee niet direct in verbinding staat en strekt tot een vergroting van het met de bestemming overeenstemmend (woon-)genot van dat hoofdgebouw en architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van gebouwen ten dienste van de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van daartoe behorende opslag- en overige dienstruimten.

1.21 detailhandel:

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

1.22 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft.

1.23 gebouw:

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

1.24 horeca:

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

Tot horecabedrijven worden ook afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten gerekend.

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.26 internetverkoop:

een specifieke vorm van detailhandel, waarbij:

- a. de transactie via internet tot stand komt;
- b. ter plaatse alleen opslag en distributie plaatsvindt;
- c. afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt.

1.27 kantine:

een eetgelegenheid in bedrijven, scholen en andere instanties met veel medewerkers.

1.28 kantoor:

het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden.

1.29 maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

1.30 nutsvoorziening:

een gebouwde voorziening voor het algemeen nut.

1.31 ondergeschikte horeca:

horeca ter ondersteuning van de hoofdactiviteiten die in omvang ondergeschikt is aan deze hoofdactiviteiten, hetgeen betekent dat de ondergeschikte horeca niet meer dan 30% van de bruto vloer oppervlakte mag beslaan tot een absoluut maximum van 200 m².

1.32 overkapping:

een bouwwerk met een dak met maximaal twee wanden, al dan niet tot de constructie zelf behorend.

1.33 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de voet van het bouwwerk direct aan de weg grenst: het door of namens Burgemeester en wethouders vastgesteld peil;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de voet van het bouwwerk niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die voet van het bouwwerk bij voltooiing van de bouw.
- b. indien op of over het water wordt gebouwd: het door of namens Burgemeester en wethouder vastgestelde peil.

1.34 persoonlijke dienstverlening:

dienstverlening gericht op het persoonlijk welbevinden, de gezondheid en/of op het uiterlijk van personen, zoals een kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure en/of een (para-)medische praktijk.

1.35 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.36 publieksgerichte dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, copy-shop en dergelijke. Persoonlijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, horeca en seksinrichtingen worden hieronder niet begrepen.

1.37 prostitutie:

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

1.38 raamprostitutie:

prostitutie waarbij de vrouw/man zich aanbiedt door opvallend voor een raam aan de straat te zitten/staan.

1.39 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.40 seksinrichting:

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

1.41 staat van bedrijfsactiviteiten:

een lijst waarin bedrijven zijn gecategoriseerd op bedrijfstype en milieubelasting, waarnaar in de regels wordt verwezen en die daarom deel uit maakt van deze regels.

1.42 voorgevel:

de naar de openbare ruimte (weg, voet-/fietspad) toegekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de openbare ruimte grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s).

1.43 winkelvloeroppervlakte:

de voor het winkelend publiek toegankelijke verkoopruimte ten behoeve van (productiegebonden) detailhandel, inclusief zichtbare ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.44 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en/of bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

- a. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. **de 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;
- d. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals nader beschreven in 3.4;
- b. zakelijke dienstverlening met een maximale bruto vloeroppervlakte van 800 m² per bedrijfsvestiging;
- c. publieksgerichte en persoonlijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. (bedrijfs)woningen;
- f. met de daarbij behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;

met dien verstande dat:

- g. risicovolle inrichtingen niet zijn toegelaten.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

- a. de omvang van een bouwperceel mag niet meer dan 3.000 m² bedragen;
- b. een bouwperceel mag tot maximaal 70% worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de overige bouwregels.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen dient aan beide zijden tenminste 3 meter te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de oostelijke grens van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf' tenminste 8 meter dient te bedragen;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de achterste bouwperceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', moet de gevel van het (hoofd-)bedrijfsgebouw, over een lengte van ten minste 25% van de breedte van het bouwperceel, in deze gevellijn worden gebouwd.

3.2.3 (Bedrijfs)woning

- a. een (bedrijfs)woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. een (bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan in de vorm van een grondgebonden eengezinswoning;
- c. de afstand van een (bedrijfs)woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen dient aan beide zijden tenminste 3 meter te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de afstand van een (bedrijfs)woning tot de oostelijke grens van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -

- koeriersbedrijf' tenminste 8 meter dient te bedragen;
- e. de afstand van een (bedrijfs)woning tot de achterste bouwperceelgrens dient tenminste 3 meter te bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;
- g. voor het realiseren van een (bedrijfs)woning op een perceel grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf' geldt dat de naar het betreffende koeriersbedrijf gerichte gevel uitgevoerd moet worden als dove gevel.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met de volgende maximale bouwhoogtes:

Bouwwerk geen gebouw	maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	10 meter
erfafscheidingen	2 meter (achter de voorgevel) 1 meter (voor de voorgevel)
overige bouwwerken geen gebouwen	6 meter (achter de voorgevel) 1 meter (voor de voorgevel)

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. artikel 3.2.4 en binnen het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde toestaan, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits het gebruik van de aangrenzende percelen daardoor niet wordt belemmerd;
- b. artikel 3.2.4 en voor de voorgevel erfafscheidingen toestaan tot een hoogte van maximaal 2 meter, mits deze hekwerken bestaan uit een open constructie en dienen ter afsluiting van het perceel;
- c. artikel 3.2.3 onder g, mits is aangetoond dat er, ook wanneer wordt afgezien van een dove gevel, ten aanzien van geluidsregels geen belemmering is voor de bedrijfsvoering van het betreffende koeriersbedrijf.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Onder het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in 3.1 zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. in aanvulling op het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - koeriersbedrijf' tevens een koeriersbedrijf toegestaan;
- c. bij een wijziging van het gebruik dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de in bijlage 2 gegeven normen;
- d. een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis, mits:
 1. niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen daarvoor wordt aangewend met een maximum van 50 m²;
 2. het beroep- of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
 3. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;

5. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 meter;
6. er geen buitenopslag plaatsvindt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 onder a, en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, of daarin zijn genoemd in een naast hogere categorie, maar die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de rechtstreeks toelaatbare bedrijfsactiviteiten.

Artikel 4 Groen

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden, toegangswegen en -paden naar percelen, water en waterberging, taluds) en/of
- b. plantsoenen en/of
- c. steigers en verhardingen en/of
- d. beplanting.

4.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de tot groen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 *Specifieke gebruiksregels*

De voor 'Groen' aangewezen gronden en bebouwing mogen niet voor parkeren worden gebruikt en met dien verstande dat het gebruik voor voet- en fietspaden en toegangswegen en -paden naar percelen wel is toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden, en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden, bermen, beplanting en straatmeubilair, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals bruggen), water en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 9 meter mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

De grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens mogen naar de buitenzijde tot 0,50 meter worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen zoals, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken.

7.2 Bestaande en afwijkende maatvoering/situering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bebouwingsbepalingen zoals die onder de bestemmingen zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingplan, met dien verstande dat deze overschrijding destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik.
- b. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep en bedrijfsuitoefening aan huis;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- d. prostitutie;
- e. andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een besluit tot afwijking hebben verleend;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in bijlage 2 gegeven normen.

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.f, en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 2.12 sub 1 onder a onder 1°, van de Wabo afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

- a. de bestemmingsregels voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten en het voorgeschreven bebouwingspercentage, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangegeven, afmetingen en/of percentages.
- b. ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen met maximaal 2 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens en/of aanduidingsgrenzen naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens en/of bestemmingsgrens en/of aanduidingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
- d. voor het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige bouwwerken tot een bouwhoogte van 15 meter.
- e. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare en semi-openbare diensten, zoals nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en de naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste bedraagt 100 m³;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 teniet is gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan 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 eerste lid 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.

10.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2, 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 in 10.2, 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 in 10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gildenveld 2.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Notitie toepassing parkeernormen