Waterfront-Zuid Kop Stadswerven

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4

Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Water 10

Artikel 4 Wonen 11

Hoofdstuk 3 Algemene regels 15

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 15

Artikel 6 Algemene gebruiksregels 16

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 17

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 18

Artikel 9 Verwijzing wettelijke regels 19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 20

Artikel 10 Overgangsrecht 20

Artikel 11 Slotregel 21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Waterfront-Zuid Kop Stadswerven met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00280-0003 van de gemeente Harderwijk;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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:
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend, of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede gastouderopvang, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:
het in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfast:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, waarbij de bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:
Het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruik voor een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.12 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.18 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.20 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.21 dagrecreatieve voorzieningen:
een recreatief gebruik van gronden gedurende de dag in de vorm van sport, spel en toerisme waarbij nachtverblijf niet is toegestaan;

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

1.23 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.24 erfgrens:
de grens van een erf;

1.25 gastenverblijf:
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf, aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

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

1.27 gebruiksoppervlak:
gebruiksoppervlakte van een gebouw zoals bedoeld en bepaald in de NEN 2580;

1.28 gezamenlijk gebruiksoppervlak:
het totale gebruiksoppervlak die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 groenvoorzieningen:
het geheel van de aanplant van onder meer gazon, bomen, hagen, struiken en planten;

1.30 hoofdgebouw:
een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.31 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek of bar-dancing, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

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

1.33 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.34 maatvoeringsvlak:
een als zodanig aangegeven vlak ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bouwperceel met het oog op een verschil in maatvoering;

1.35 molen:
door windkracht aangedreven krachtwerktuig met de status van monument ingevolge de Monumentenwet, inclusief het bouwwerk waarin bedoeld werktuig zich bevindt, dat specifiek is opgericht, bestemd of geschikt voor de uitoefening van het maalbedrijf;

1.36 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

1.37 peil:
1. voor gebouwen: + 1,90 NAP;
2. voor overige bouwwerken: vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
3. voor bouwwerken in of op het water en drijvende bouwwerken inclusief vaartuigen: de waterlijn;

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

1.39 stelling:
het houten platform dat om de romp van de molen loopt;

1.40 voorgevelbouwgrens:
het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens;

1.41 voorgevelrooilijn:
de denkbeeldig doorgetrokken lijn van het naar de weg gekeerde deel van het bouwvlak ter plaatse van de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel de ligging van de bouwvlakken op de verbeelding indien geen hoofdgebouw aanwezig is;

1.42 wonen:
het houden van verblijf of het gehuisvest zijn in een woning;

1.43 woning:
een voor wonen bestemd gebouw, bestaand uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.44 zijerf:
het deel van het bouwperceel dat is gelegen naast de woning tussen de voorgevelbouwgrens en de daarachter gelegen grens van het achtererfgebied.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftkokers, ventilatiekanalen, airco's en naar de aard daarmee gelijk te stellen ondergeschikte bouwdelen;

2.2 de 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;

2.3 de 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;

2.4 de 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 de daken en dakkapellen;

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
vanaf de bouwperceelgrens tot enig punt van een gebouw;

2.6 de stellinghoogte:
vanaf de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van de molen (+2,20 NAP) tot aan de onderkant van de stelling;

2.7 wijze van meten:
tenzij anders bepaald, worden de afstanden loodrecht gemeten;

2.8 ondergeschikte bouwdelen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, trapportalen en hellingbanen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 0,25 m wordt overschreden, met dien verstande dat ten aanzien van trapportalen en hellingbanen de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishouding;
b. waterberging;
c. waterlopen en -partijen, waaronder mede zijn begrepen de voor het beheer en onderhoud noodzakelijke voorzieningen;
d. oevers, taluds en beschoeiingen;
e. steigers en aanmeervoorzieningen;
f. verkeer over water, waaronder de beroepsvaart begrepen;
g. voorzieningen voor het scheepvaartverkeer;
h. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
i. groenvoorzieningen;
j. recreatief medegebruik;
k. bruggen;
l. nutsvoorzieningen, bovengronds danwel ondergronds;
m. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 5 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd 1' zijn op de begane grond tevens de volgende functies tot een maximum gezamenlijk oppervlak van 600 m^2 toegestaan:
    1. maatschappelijke voorzieningen, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening en detailhandel in categorie A, van de in bijlage 2 toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
    2. horeca in categorie 1a en 1b, die genoemd worden in bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten;
    3. voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. nutsvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. waterlopen, waterpartijen en waterbergingen;
h. speelvoorzieningen;
i. voet- en fietspaden;
j. parkeervoorzieningen, al dan niet verdiept;
k. woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie;
l. verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
m. bruggen;
n. nutsvoorzieningen, bovengronds danwel ondergronds;
o. kunstwerken.

Onder wonen is mede begrepen:

p. het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep;
q. bed & breakfast en gastenverblijf.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
c. per afzonderlijk bouwperceel gelden de volgende regels:
    1. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogten;
    2. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 50%;
    3. het bebouwde oppervlakte van het achtererfgebied mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
    4. op het zijerf is de oprichting van een al dan niet aangebouwd gebouw toegestaan, mits:
        - de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 3 en 5 m;
        - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m^2;
        - de afstand tot de voorgevelbouwgrens niet minder dan 1 m bedraagt;
        - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, grenzend aan het openbaar toegankelijk terrein, niet minder dan 3 m bedraagt.

4.2.2 Gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 25 m^2;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn maximaal 650 parkeerplaatsen toegestaan;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Gebouwde parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van een parkeergarage gelden de volgende regels:

a. gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen mogen uitsluitend in gesloten vorm gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn maximaal 650 parkeerplaatsen toegestaan;
c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen niet hoger zijn dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat liftopbouwen en technische installaties tot een hoogte van 3 m boven het dakvlak buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m^2;
b. zonnepanelen zijn slechts toegestaan op het dak en de overkapping van gebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen en op het dak van woningen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m en voor het overige niet meer dan 2 m;
e. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
f. de bouwhoogte van speeltoestellen in openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 4 m;
g. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 5 m;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. het bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid.

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats van de gebouwen waarvan de maximaal toegestane bouwhoogte 3 m bedraagt;
2. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
3. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afstand voorgevelbouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, onder c sub 4 voor het aanhouden van een kleinere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan 1 m tot een minimale afstand van 0 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden;
b. het bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid.

4.4.2 Wijziging aantal woningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, onder b voor het vergroten van het aantal woningen, mits er aan de parkeernormen wordt voldaan zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk.

4.4.3 Wijziging uitvoering parkeergarage

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a voor het bouwen van een parkeergarage met een (deels) open constructie, mits door een akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de woningen blijft gewaarborgd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

4.5.2 Aan huis verbonden beroep

In afwijking van het gestelde onder lid 4.5.1, wordt onder strijdig gebruik niet begrepen het gebruik ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het gezamenlijke gebruiksoppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 75 m² voor het aan huis verbonden beroep mag worden gebruikt.

4.5.3 Bed & breakfast en/of gastenverblijf

In afwijking van het gestelde onder lid 4.5.1, wordt onder strijdig gebruik niet begrepen het gebruik ten behoeve van bed & breakfast en/of gastenverblijf, met dien verstande dat:

a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
b. het een kleinschalige verblijfsaccommodatie betreft met niet meer dan 7 slaapkamers, die deel uitmaakt van een woning;
c. het een ondergeschikte nevenactiviteit ten opzichte van de functie wonen betreft, waarbij het gebruik beperkt is tot 40% van het gebruiksoppervlak van de woning met een maximum van 100 m²;
d. de activiteiten geen afbreuk mogen doen aan de woonfunctie;
e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, uitgaande van de parkeernormen zoals opgenomen in de laatst vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk.

4.5.4 Cumulatie

Het gezamenlijk oppervlak dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep, bed & breakfast en/of gastenverblijf, zoals bedoeld in lid 4.5.2 en lid 4.5.3, mag niet meer bedragen dan 40% van het gezamenlijke gebruiksoppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken.

4.5.5 Detailhandel

De oppervlakte ten behoeve van detailhandel, zoals bedoeld in lid 4.1 onder b, mag niet meer bedragen dan 50 m^2 per vestiging.

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting bouw parkeergarage

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 onder a genoemde woningen ten noorden/oosten van de Ouwe Scherpstraat zonder dat minimaal 575 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
b. Het strijdig gebruik wordt geacht te zijn beëindigd op het moment dat de gebouwde parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

6.1.1 Algemeen

Het is verboden gronden en/of bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.1.2 Seksinrichting

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruik(en) van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

6.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

a. Bij nieuwbouw of uitbreiding waarbij het gebruiksoppervlak toeneemt dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de op het tijdstip van de aanvraag van het gebruik, dan wel, in het geval van een omgevingsvergunningplichtige activiteit, het tijdstip van de aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernormennota;
b. Voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is de laatst vastgestelde Parkeernormennota Harderwijk van toepassing. Daarbij dient overeenkomstig de aanbevelingen van het CROW tevens rekening te worden gehouden met parkeerplaatsen voor mindervaliden;
c. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben zoals die zijn voorgeschreven in de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom). Voor de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's komen in ieder geval niet in aanmerking gronden die bedoeld en/of ingericht zijn als openbare groenvoorziening(en);
d. 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 behoort;
e. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a. en c.:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden, zoals bijvoorbeeld bij een inbreidingslocatie, op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

7.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen.

7.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen, zoals bedoeld in hoofdstuk 2.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.2, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning opgaande beplanting aan te brengen met een grotere uitgroeihoogte dan de stellinghoogte van de molen.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. mag alleen worden verleend, indien door de uitvoering ervan dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen afbreuk wordt gedaan aan de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen, tenzij hieraan, door het stellen van voorwaarden, voldoende tegemoet kan worden gekomen.
c. Geen omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder a., is vereist voor het aanbrengen van opgaande beplanting die behoren bij het normale onderhoud, gebruik en beheer en/of die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.
d. Alvorens te beslissen op een aanvraag, zoals bedoeld onder a., moet naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate door de aanvrager middels een rapport zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de vrije windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in deze planregels ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een oppervlakte van niet meer dan 25 m², een inhoud van niet meer dan 70 m³ en een hoogte van niet meer dan 5 m, ten dienste van openbaar nut, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, straatmeubilair, telefooncellen en kabelverdeelkasten;
b. de bouw van balkons, erkers, terrassen, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken, met dien verstande dat de diepte van balkons, erkers en terrassen niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
c. het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 25 m;
d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met niet meer dan 10%, met dien verstande dat;
    1. de bescherming van de molenbiotoop in acht moet worden genomen, zoals bepaald in lid 7.1;
    2. deze regel niet wordt toegepast in samenloop met een bijzondere afwijkingsregel;
e. het overschrijden van bouw- en aanduidingsgrenzen, uitsluitend indien bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    1. grenzen worden met niet meer dan 5 meter overschreden;
    2. de overschrijding is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
    3. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Artikel 9 Verwijzing wettelijke regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, met uitzondering van de Parkeernormennota Harderwijk waarvoor de laatst vastgestelde nota geldt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 bepaalde 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid Kop Stadswerven'.