Hoofddorp Bornholm 50

bestemmingsplan voor vaststelling

gemeente Haarlemmermeer

15 maart 2023

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Maatschappelijk	10
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Water	15
Artikel 7	Woongebied	16
Artikel 8	Waarde-Archeologie	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Luchtvaartverkeerzone - lib	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 13	Parkeerregels	27
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**28**
Artikel 14	Overgangsrecht	28
Artikel 15	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoofddorp Bornholm 50 met identificatienummer NL.IMRO.0394.BPGhfdbornholm50-C001 van de gemeente Haarlemmermeer;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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 beroeps- en/of bedrijfsuitoefening

het in of aan huis uitoefenen van (vrije) beroepen en/of het in of aan huis ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten door de bewoner(s) van dat huis en maximaal één werknemer, die door de beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 bebouwing

één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid;

1.9 bestaand bouwwerk

het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan legaal bestaand bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voorafgaand aan deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning;

1.10 bestaand gebruik

het gebruik, zoals aanwezig op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan, conform de geldende gebruiksregels of een omgevingsvergunning;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.14 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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, doch uitgezonderd ondergrondse bebouwing;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 detailhandel

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

1.20 dienstverlening

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen;

1.21 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.22 gebouw

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

1.23 geluidsgevoelige ruimte

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m^2;

1.24 geluidsluwe gevel

zijde van de woning waar de geluidbelasting minder dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) vanwege wegverkeerslawaai bedraagt;

1.25 hoofdverblijf

de plaats waar een persoon zijn vaste woon- of verblijfplaats heeft;

1.26 hospitaverhuur

de verhuur van kamers in een woning waar de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft;

1.27 horeca

een bedrijfsfunctie die is gericht op het verstrekken van logies en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

1.28 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.29 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vormgeven aan materiaal of materialen;

1.30 logies/logiesfunctie

alle vormen van logies/ verhuur voor kortdurend recreatief verblijf aan derden met commerciële doeleinden. Die personen hebben elders hun hoofdverblijf;

1.31 maaiveld

de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht;

1.32 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil)
- voor een bouwwerk op een viaduct of brug: de hoogte van de kruin van het viaduct of de brug ter plaatse van het bouwwerk

1.33 permanent verblijf

het gebruik van een woning, kampeermiddel, recreatieverblijf of vakantiehuis door een persoon, gezin of andere groep van personen op een wijze die ingevolge de Wet gemeenschappelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving van bewoner(s) in de basisadministratie persoonsgegevens van de gemeente Haarlemmermeer, terwijl deze perso(o)n(en) niet aannemelijk kan/ kunnen maken elders over een hoofdverblijf te beschikken;

1.34 plangebied

de gronden en wateren waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, gelegen binnen de grenzen van het plan zoals aangegeven op de verbeelding;

1.35 prostitutie

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

1.36 seksinrichting

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

1.37 vakantieverhuur

het verhuren van een (zelfstandige) woning of gedeelte daarvan voor toeristische doeleinden, waarbij geen van de bewoners aanwezig is;

1.38 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.39 wonen

het wonen in een woning;

1.40 woning

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

1.41 woonzorgcentrum

een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont, die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten zijn inbegrepen;

1.42 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte;

1.43 zorgeenheid

zorg met wonen in onzelfstandig of zelfstandige woonruimte binnen een woonzorgcentrum, bedoeld voor een huishouden waarvan minimaal een persoon (intensieve) zorg krijgt, ongeacht de financieringsvorm.;

1.44 zorgwoning

een zelfstandige of nagenoeg zelfstandige woning bedoeld voor huishoudens waarvan minimaal een persoon die zorg behoeft, dan wel binnen afzienbare tijd die zorg behoeft, waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is;

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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; de goothoogte van dakkapellen, topgevels, trappenhuizen, liftkokers, schoorstenen en andere gelijksoortige ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten;

2.5 hoogte van windturbines

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.6 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;

2.7 lengte, breedte en horizontale diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);

2.8 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;

2.9 verticale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer tot het laagste punt van het gebouw, dan wel wanneer geen sprake is van een bovenliggende begane grondvloer, gemeten van het peil tot het laagste punt van het gebouw;

2.10 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, erkers, balkons, dakterrasafscheidingen aan de achterzijde van dijkwoningen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen c.q. bestemmingsgrenzen (dus niet goot- en bouwhoogten) niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ontsluiting van aangrenzende bestemmingen;
c. bruggen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer ter plaatse van de functieaanduiding 'brug';

met daaraan ondergeschikt:

d. wandel en fietspaden;
e. speelvoorzieningen;
f. bergbezinkbassins;
g. water en waterhuishoudkundige vooorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. kunstobjecten
j. vlonders en steigers, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. toegestaan zijn bergbezinkbassins en gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen;
b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.
b. het bouwen van vlonders en steigers is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger' met dien verstande dat het totale maximum gebouwd oppervlak vlonders en steigers binnen de aanduidingsvlakken in de bestemmingen 'Groen' en 'Water' niet groter mag zijn dan 25 m^2.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een woonzorgcentrum met zorgeenheden;
b. zorgwoningen;

met daarbij behorend(e):

c. voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven;
d. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg;
e. welzijnsinstellingen;
f. sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen;
g. ondersteunende dienstverlening;
h. ondersteunende detailhandel;
i. ondersteunende horeca van categorie 1 en 2, zoals bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten;
j. verkeer;
k. groen;
l. tuinen en erven;
m. gebouwde parkeervoorzieningen;
n. ongebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daaraan ondergeschikt:

o. recreatieve voorzieningen;
p. speelvoorzieningen;
q. nutsvoorzieningen;
r. bergbezinkbassins.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, onder voorwaarde dat voorgevels worden gebouwd ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' of maximaal 3 meter daar achter;
b. ten aanzien van het aantal zorgeenheden en zorgwoningen geldt:
    1. het totaal aantal zorgeenheden binnen het plangebied mag niet meer zijn dan 260;
    2. het totaal aantal woningen en zorgwoningen binnen het plangebied mag niet meer zijn dan 225;
c. ten aanzien van geluidhinder geldt:
    1. zorgeenheden en zorgwoningen met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, mogen uitsluitend worden gebouwd wanneer de geluidsbelasting voldoet aan een op die locatie verleende Hogere waarde zoals aangegeven in de bij deze regels behorende Bijlage 3, met dien verstande dat het aantal zorgeenheden en zorgwoningen op die locatie met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, maar lager dan of gelijk aan de verleende Hogere waarde, niet meer mag zijn dan het aantal zorgeenheden en zorgwoningen waarvoor die Hogere waarde is verleend;
    2. in afwijking van het bepaalde in 1. mag een gevel van (een bouwlaag van) een zorgeenheid of zorgwoning een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai hebben die hoger is dan een op die locatie verleende Hogere waarde zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage, of die hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, mits deze als een dove gevel is uitgevoerd

en waarbij sprake is van niet meer dan één dove gevel per zorgeenheid of zorgwoning;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mogen niet meer bouwlagen worden gebouwd dan het aangegeven maximum;
g. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten;
h. in afwijking van het bepaalde onder g. geldt, dat de maximum oppervlakte in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 90 m² mag zijn, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken;
i. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
j. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m²;
k. de diepte van een bergbezinkbassin mag niet meer zijn dan 4 meter.

4.2.3 Voorgevels van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' dienen gebouwen met de voorgevel te worden gerealiseerd in de gevellijn of maximaal 3 meter daar achter;
b. de naar de bouwgrens gekeerde gevels van hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd als voorgevels;
c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op een bouwgrens die direct aansluit op de grens van een naastgelegen bouwvlak noch voor gevels die zijn gekeerd naar als 'parkeerterrein' aangeduide gronden;
d. d. in afwijking van c. is het bepaalde onder b. wel van toepassing op hoofdgebouwen die worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevels'.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer zijn dan 2 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter.

4.2.5 Ondergronds bouwen

a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Tijdelijk verblijf

Zorgeenheden kunnen tevens worden gebruikt voor tijdelijke zorg aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben, door maximaal één huishouden per zorgeenheid, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend in het kader van revalidatie, het ontlasten van mantelzorgers of het bieden van (medische) noodopvang.

4.3.2 Situering van bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen in voorgevels

Bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen binnen de gebouwen mogen slechts onder de volgende voorwaarden in voorgevels worden gesitueerd:

a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' mogen bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen niet in de voorgevel worden gesitueerd, maar uitsluitend achter bebouwing met gebruik ten behoeve van 7.1 a t/m c;
b. ter plaatse van overige naar de bouwgrenzen gekeerde voorgevels van hoofdgebouwen mag ten hoogste 25% van de gevellengte (voor zover niet aangeduid met 'gevellijn') worden benut voor bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen.

4.3.3 Ondersteunende functies

a. Ten aanzien van de in 4.1 onder c. tot en met i. toegelaten functies geldt dat het totaal maximum bruto vloeroppervlak binnen het plangebied 2.350 m^2 bedraagt, waarvan
    1. maximaal 150 m^2 ondersteunende dienstverlening, doch tot een maximum van 25% van de totale bedrijfsoppervlakte;
    2. maximaal 150 m^2 ondersteunende detailhandel, doch tot een maximum van 25% van de totale bedrijfsoppervlakte;
    3. maximaal 150 m^2 ondersteunende horeca van categorie 1 en 2, zoals bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten, doch tot een maximum van 25% van de totale bedrijfsoppervlakte;
    4. onder voorwaarde dat het totaal van de het onder 1 t/m 3 genoemde gebruik niet groter is dan 300 m^2.
b. Het in 4.1 onder c, d en e toegelaten gebruik is uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat:
    1. deze ondersteunend zijn aan de in 4.1 onder a en b toegelaten hoofdactiviteiten;
    2. de toegang uitsluitend plaats vindt via de hoofdingang van de hoofdactiviteit.
c. Het in 4.1 onder g, h en i toegelaten gebruik is uitsluitend toegestaan bij en functioneel ondersteunend aan een woonzorgcentrum, zoals bedoeld in 4.1 onder a.

4.3.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
c. het bij aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
d. het ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
e. het gebruik ten behoeve van detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in 4.3.3;
f. het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
g. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie;
h. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. In afwijking van het bepaalde in 4.3.4 onder f, is woningdelen door middel van hospitaverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
    2. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60 % van het vloeroppervlak van de woning zelf;
    3. er worden maximaal twee kamers verhuurd;
    4. per verhuurde kamer is maximaal één bewoner toegestaan.
b. In afwijking van het bepaalde in 4.3.4 onder g en h is vakantieverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de woning betreft een zelfstandige woonruimte;
    2. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
    3. er wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend;

4. de vakantieverhuur vindt maximaal 30 dagen per jaar plaats.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, woonstraten, fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
b. parkeervoorzieningen;
c. groen;

met daarbij behorend(e):

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. voorzieningen ter bevordering van milieukwaliteit, zoals geluidschermen en luchtkwaliteit schermen;
f. nutsvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;

met daaran ondergeschikt:

h. kunstobjecten;
i. reclameuitingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

a. toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van verkeersafwikkeling, bergbezinkbassins en speelvoorzieningen;
b. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen mag niet meer zijn dan 10 m^2;
d. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter zijn.

5.3 Specifieke gebruiksregels

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' zijn geen andere verkeersvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer naar de Kruisweg toegestaan dan een calamiteitenontsluiting;
b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruik van gronden ten behoeve van bedrijfsmatige opslag en of handel.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. bergbezinkbassins;
d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer;
e. bruggen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer ter plaatse van de functieaanduiding 'brug';

met daarbij behorend(e):

f. verhardingen;
g. groen;
h. nutsvoorzieningen
i. vlonders en steigers, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. toegestaan zijn bergbezinkbassins;
b. de diepte van bergbezinkbassins mag niet meer zijn dan 4 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
b. het bouwen van vlonders en steigers is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'steiger' met dien verstande dat het totale maximum gebouwd oppervlak vlonders en steigers binnen de aanduidingsvlakken in de bestemmingen 'Groen' en 'Water' niet groter mag zijn dan 25 m^2.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag, met uitzondering van tijdelijke opslag voortkomend uit het onderhoud en/of gebruik in overeenstemming met de bestemming van de betrokken gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. wonen in een woning;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor een woonzorgcentrum met zorgeenheden, zorgwoningen, maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende dienstverlening, ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca van categorie 1 en 2, zoals bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' in de eerste en tweede bouwlaag tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
d. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening;
e. groen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

g. verkeer;
h. groen;
i. tuinen en erven;
j. gebouwde parkeervoorzieningen;
k. ongebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daaraan ondergeschikt:

l. recreatieve voorzieningen;
m. speelvoorzieningen;
n. nutsvoorzieningen;
o. bergbezinkbassins.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming.

7.2.2 Gebouwen

a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ten aanzien van het aantal woningen, zorgeenheden en zorgwoningen geldt:
    1. het totaal aantal zorgeenheden binnen het plangebied mag niet meer zijn dan 260;
    2. het totaal aantal woningen en zorgwoningen binnen het plangebied mag niet meer zijn dan 225;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is de aangegeven maximum bouwhoogte toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mogen niet meer bouwlagen worden gebouwd dan het aangegeven maximum;
e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' mogen uitsluitend grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen (maximaal 2 woningen boven elkaar) worden gerealiseerd, alle met een eigen voordeur aan de straat; appartementengebouwen met centrale ontsluiting zijn niet toegestaan;
f. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten;
g. in afwijking van het bepaalde onder f. geldt, dat de maximum oppervlakte in het geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 90 m² mag zijn, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken;
h. ten aanzien van geluidhinder geldt:
    1. woningen, zorgeenheden en zorgwoningen met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde,

mogen uitsluitend worden gebouwd wanneer de geluidsbelasting voldoet aan een op die locatie verleende Hoger waarde zoals aangegeven in de bij deze regels behorende Bijlage 3, met dien verstande dat het aantal woningen, zorgeenheden en zorgwoningen op die locatie met een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai hoger dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde, maar lager dan of gelijk aan de verleende Hogere waarde, niet meer mag zijn dan het aantal woningen, zorgeenheden en zorgwoningen waarvoor die Hogere waarde is verleend;

2. in afwijking van het bepaalde in 1. mag een gevel van (een bouwlaag van) een woning, zorgeenheid of zorgwoning een geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai hebben die hoger is dan een op die locatie verleende Hogere waarde zoals aangegeven in de bij deze regels behorende bijlage, of die hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, mits deze als een dove gevel is uitgevoerd en waarbij sprake is van niet meer dan één dove gevel per woning, zorgeenheid of zorgwoning;
3. woningen dienen zodanig te worden gebouwd dat sprake is van ten minste één gevel waar de geluidbelasting minder dan de in de Wet geluidhinder geregelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) vanwege wegverkeerslawaai bedraagt;

i. de hoogte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 4 meter;
j. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en verkeersafwikkeling mag niet meer zijn dan 10 m²;
k. de diepte van een bergbezinkbassin mag niet meer zijn dan 4 meter.

7.2.3 Voorgevels van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' dienen gebouwen met de voorgevel te worden gerealiseerd in de gevellijn of maximaal 3 meter daar achter;
b. de naar de bouwgrens gekeerde gevels van hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd als voorgevels;
c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op een bouwgrens die direct aansluit op de grens van een naastgelegen bouwvlak noch voor gevels die zijn gekeerd naar als 'parkeerterrein' aangeduide gronden;
d. in afwijking van c. is het bepaalde onder b. wel van toepassing op hoofdgebouwen die worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevels'.

7.2.4 Gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - 1 - 6m' en 'vrijwaringszone - 1 - 8m'

Binnen de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - 1 - 6m' en 'vrijwaringszone - 1 - 8m' mag bebouwing boven de eerste bouwlaag slechts worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. er dient boven de eerste bouwlaag binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - 1 - 6m' een onbebouwde ruimte behouden en ingericht te blijven ten behoeve van een doorgang met een minimale breedte van 6 meter;
b. er dient boven de eerste bouwlaag binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - 1 - 8m' een onbebouwde ruimte behouden en ingericht te blijven ten behoeve van een doorgang met een minimale breedte van 8 meter;
c. de doorgang mag niet overbouwd worden;
d. bebouwing binnen de doorgang is vanaf de eerste bouwlaag slechts toegestaan ten behoeve van straatmeubilair, valbeveiliging en ondergeschikte bouwdelen;
e. de positie van de doorgang is vrij binnen de aanduidingsvlakken 'vrijwaringszone - 1 - 6m' en 'vrijwaringszone - 1 - 8m'.

7.2.5 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - 2 - 8m'

Binnen de Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - 2 - 8m' mag bebouwing slechts worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

a. er dient binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - 2 - 8m' een onbebouwde ruimte behouden en ingericht te blijven ten behoeve van een doorgang met een minimale breedte van 8 meter;
b. de doorgang mag niet overbouwd worden;
c. bebouwing binnen de doorgang is slechts toegestaan ten behoeve van straatmeubilair en ondergeschikte bouwdelen;
d. de positie van de doorgang is vrij binnen de aanduidingsvlak 'vrijwaringszone - 1 - 8m'.

7.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover de artikelen 2 en 3 van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) genoemde situaties dit toelaten;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen erfafscheidingen in het achtererfgebied op de perceelsgrens worden gebouwd.

7.2.7 Ondergronds bouwen

a. ondergrondse gebouwen zijn alleen daar toegestaan daar waar ook bovengronds gebouwd is of mag worden;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Tijdelijk verblijf

Zorgeenheden kunnen tevens worden gebruikt voor tijdelijke zorg aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben, door maximaal één huishouden per zorgeenheid, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend in het kader van revalidatie, het ontlasten van mantelzorgers of het bieden van (medische) noodopvang.

7.3.2 Situering van bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen in voorgevels

Bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen binnen de gebouwen mogen slechts onder de volgende voorwaarden in voorgevels worden gesitueerd:

a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gevellijn' mogen bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen niet in de voorgevel worden gesitueerd, maar uitsluitend achter bebouwing met gebruik ten behoeve van 7.1 a t/m c;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld uitgesloten' mogen binnen het bouwvlak geen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en mogen bergingen en fietsenstallingen niet in de voorgevel worden gesitueerd;
c. ter plaatse van overige naar de bouwgrenzen gekeerde voorgevels van hoofdgebouwen mag ten hoogste 25% van de gevellengte (voor zover niet aangeduid met 'gevellijn' of 'gestapeld uitgesloten') worden benut voor bergingen, fietsenstalling en parkeervoorzieningen.

7.3.3 Aanduidingsvlak 'parkeergarage'

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is wonen niet toegestaan.

7.3.4 Aanduidingsvlak 'maatschappelijk'

Ten aanzien van de in 7.1 onder b toegelaten maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende dienstverlening, ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca van categorie 1 en 2 (zoals bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten) geldt

a. dat het totaal maximum bruto vloeroppervlak binnen het plangebied 2.350 m^2 bedraagt, waarvan
    1. maximaal 150 m^2 ondersteunende dienstverlening, doch tot een maximum van 25% van de totale bedrijfsoppervlakte;
    2. maximaal 150 m^2 ondersteunende detailhandel, doch tot een maximum van 25% van de totale

bedrijfsoppervlakte;
3. maximaal 150 m^2 ondersteunende horeca van categorie 1 en 2, zoals bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten, doch tot een maximum van 25% van de totale bedrijfsoppervlakte;
4. onder voorwaarde dat het totaal van de het onder 1 t/m 3 genoemde gebruik niet groter is dan 300 m^2.

b. dat dit gebruik uitsluitend is toegestaan bij en functioneel ondersteunend aan een woonzorgcentrum, zoals bedoeld in 7.1 onder b en de toegang uitsluitend plaats vindt via de hoofdingang van de hoofdactiviteit.

7.3.5 Aanduidingsvlak 'gemengd'

Ten aanzien van de in 7.1 onder c toegelaten maatschappelijke voorzieningen geldt:

a. totaal maximum bruto vloeroppervlak: 800 m^2;
b. maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak is toegestaan in de tweede bouwlaag onder voorwaarde dat het aansluitend op het verblijfsgebied zoals aangeduid met 'vrijwaringszone - 1 - 6m' en/of 'vrijwaringszone - 1 - 8m' wordt gesitueerd.

7.3.6 Aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening

Het gebruik van een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten dienste van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsuitoefening is toegestaan tot niet meer dan 40% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m².

7.3.7 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
c. het bij aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening ontplooien van bedrijfsmatige activiteiten die vallen in een hogere categorie dan categorie 1 uit de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten of die vergunnings- of meldingsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer;
d. het ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsuitoefening hebben van bedrijfsmatige opslag in de open lucht;
e. het gebruik ten behoeve van detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in 7.3.4 en 7.3.5;
f. het gebruik van de woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
g. het gebruik van de woning voor de uitoefening van een bed & breakfast of logiesfunctie;
h. het gebruik van de woning voor vakantieverhuur.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. In afwijking van het bepaalde in 7.3.7 onder f, is woningdelen door middel van hospitaverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
   2. de hoofdbewoner bewoont minimaal 60 % van het vloeroppervlak van de woning zelf;
   3. er worden maximaal twee kamers verhuurd;
   4. per verhuurde kamer is maximaal één bewoner toegestaan.
b. In afwijking van het bepaalde in 7.3.7 onder g en h is vakantieverhuur toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   1. de woning betreft een zelfstandige woonruimte;
   2. de hoofdbewoner heeft zijn vaste woon- of verblijfplaats in de woning;
   3. er wordt aan niet meer dan zes personen per nacht onderdak verleend;
   4. de vakantieverhuur vindt maximaal 30 dagen per jaar plaats.

Artikel 8 Waarde-Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
d. het bepaalde in 8.2 onder c, sub 1 en 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 7 m kan worden geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en diepploegen van gronden;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, indien:
    1. sprake is van een gerede kans op het zijwaarts in de bodem dringen van bouwmateriaal zoals bijvoorbeeld bij grondinjectie of de kans op het uitzakken van gegoten beton;
    2. de verwachte verstoring als gevolg van de funderingspalen, al of niet plaatselijk, 1% van de oppervlakte overschrijdt. Als vuistregel kan gesteld worden dat dit het geval is wanneer de afstand tussen de funderingspalen kleiner is dan 30 maal de diameter bij grondverdringende palen en kleiner dan 10 maal de diameter bij grondvervangende palen;
a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
c. het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van leidingen.

8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 8.2 in acht is genomen;
b. niet dieper gaan dan 7 m;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 8.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Luchtvaartverkeerzone - lib

10.1 Luchtvaartverkeerszone - LIB 2.2.2

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van gebouwen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde en objecten, gesteld in artikel 2.2.2 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

10.2 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.2a

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone-lib', zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB art. 2.2.2a, gelden de beperkingen met betrekking tot de hoogte van objecten, gesteld in artikel 2.2.2a van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

10.3 Luchtvaartverkeerzone - LIB 2.2.3

Voor zover de gronden, met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' zijn gelegen binnen de luchtvaartverkeerzone-LIB artikel 2.2.3, gelden beperkingen met betrekking tot de vogel aantrekkende werking gesteld in artikel 2.2.3 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol”.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde op de verbeelding en in deze regels voor:

a. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 2 m van een bouwgrens, mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege een blijkbaar meetverschil tussen werkelijke toestand van het terrein en de verbeelding;
c. het in geringe mate afwijken tot ten hoogste 1 m van een bouwgrens mits dit nodig is om het plan aan te passen vanwege de beukmaten van woningen, mits de aanpassing stedenbouwkundig inpasbaar is;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. het verhogen van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen met maximaal 25% ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, luchtbehandelingskasten, liftkokers en lichtkappen, mits de totale oppervlakte van vergrotingen op dat gebouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de bovenste verdiepingsvloer;
f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civiele kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
g. het gebruik van gronden die worden toegevoegd aan woonpercelen, voor de functie wonen of tuin, en kunnen daarbij toestaan dat een erfafscheiding op de nieuwe perceelsgrens aan de achterzijde van het achtererf van maximaal 2 meter hoog is toegestaan. Bij een hoekwoning geldt dat de erfafscheiding op de achtererfgrens alleen binnen de denkbeeldige lijn langs de zijgevel van het hoofdgebouw naar de achtererfgrens (=voorgevelrooilijn zijgevel) 2 meter hoog mag zijn.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 13 Parkeerregels

13.1 Reserveren en inrichten ruimte voor parkeren, stallen, laden, lossen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken geldt, dat op eigen terrein, danwel binnen het plangebied in voldoende mate ruimte moet zijn gereserveerd en ingericht en in stand worden gehouden voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Haarlemmermeer.
b. Voor de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van voertuigen geldt dat buiten de bouwvlakken op maaiveld maximaal 321 parkeerplaatsen mogen worden aangelegd.

13.2 Beleidsregels en peildatum

Het bevoegd gezag past de onder 13.1 genoemde regels toe met inachtneming van de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte voor het parkeren, stallen, laden en/of lossen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 13.1 indien:

1. op basis van gegronde redenen aangetoond kan worden dat het voldoen aan deze bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, en bovendien
2. op andere wijze in de nodige ruimte voor het parkeren, stallen laden en/of lossen van voertuigen blijvend wordt voorzien.

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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

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 'Hoofddorp Bornholm 50'. Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer.

De voorzitter,

De griffier,