Stadsweiden - Randmeer

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:
het bestemmingsplan Stadsweiden - Randmeer met identificatienummer NL.IMRO.0243.BP00263-0003 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 Aanleunwoning
een woning die uitsluitend bedoeld is voor bewoning door één huishouden waarvan tenminste één persoon een geïndiceerde zorgbehoefte heeft waarbij dagelijks of bijna dagelijks een beroep moet worden gedaan op zorg en ondersteuning om in ieder geval te kunnen voorzien in de dagelijkse levensbehoeften;

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

1.7 Achtererf:
het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de gronden die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', of het verlengde daarvan;

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 Bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting (van het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.12 Bestaand:

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.13 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw of een aan de hoofdbebouwing aangebouwd gebouw (met inbegrip van een eventueel te bouwen kelder) dat een eenheid vormt en dienstbaar is aan een hoofdgebouw;

1.17 Bouwen:

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

1.18 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 Bouwperceel:

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

1.20 Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 Bouwvlak:

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

1.22 Bouwwerk:

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 Erfgrens:
de grens van een erf;

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

1.27 Gemeenschappelijke leefruimte
een ruimte voor bijeenkomst of gezamenlijke activiteiten, waaronder een huissportschool, atelier werkplaats, bibliotheek, leefkeuken, huisbioscoop, moestuin, huistheater, zorgpunt, plein, familiekamer, spelletjeskamer, binnentuin, en/of logeerkamer;

1.28 Hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

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

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

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

1.32 Mantelzorg:
zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten enig organisatorisch verband;

1.33 Mantelzorgunit:
een verplaatsbare en herbruikbare unit die wat ligging en uitstraling betreft een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.34 Peil:
1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. bij het ontbreken van een hoofdgebouw: 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;

1.35 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;

1.36 Voorgevelbouwgrens:
het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens;

1.37 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;

1.38 Woning:
een voor wonen bestemd gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.39 Zijerf:
het deel van het bouwperceel dat is gelegen naast de woning tussen de voorgevelbouwgrens en de daarachter gelegen grens van het vlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', of de verlengden daarvan tot aan de zijdelingse bouwperceelgrens;

1.40 Zorgwoning:
Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen met een zorgindicatie voor intensieve zorg van 24 uur per dag.

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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftkokers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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 perceelgrens:
vanaf de bouwperceelgrens tot enig punt van een gebouw;

2.6 De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, waarbij minimaal 60 woningen als zorgwoning en minimaal 91 woningen als aanleunwoning in gebruik moeten zijn;
b. gemeenschappelijke leefruimtes ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat er in ieder geval een gemeenschappelijke leefruimte dient te worden gerealiseerd;

met de daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. waterlopen, waterpartijen en waterbergingen;
g. speelvoorzieningen;
h. voet- en fietspaden;
i. parkeervoorzieningen;
j. woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie;
k. verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
l. kunstwerken.

Onder wonen is mede begrepen:

m. het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen ten behoeve van wonen

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

a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat hoofdgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' mogen worden gebouwd;
b. per afzonderlijk bouwvlak gelden de volgende regels:
    1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedragen de bouwhoogten niet meer dan de aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
    3. het bebouwingspercentage van het achtererf mag niet meer bedragen dan 50%;
    4. het bebouwde oppervlakte van het achtererf mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
    5. op het zijerf is de oprichting van een al dan niet aangebouwd gebouw toegestaan, mits:

        ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedragen de bouwhoogten niet meer dan de aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;

        - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m^2;
        - de afstand tot de voorgevelbouwgrens ten minste 1 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
        - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens, grenzend aan het openbaar toegankelijk terrein, ten minste 3 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

3.2.2 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 inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m^3;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met dien verstande dat:

a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat deze geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 25 m^2;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen, niet meer mag bedragen dan 6 m;
c. erfafscheidingen voor de voorgevel geen grotere hoogte mogen hebben dan 1 m en voor het overige geen grotere hoogte mogen hebben dan 2 m;
d. masten geen grotere hoogte mogen hebben dan 6 m;
e. speeltoestellen in openbaar gebied geen grotere hoogte mogen hebben dan 4 m en voor het overige geen grotere hoogte mogen hebben dan 3 m.

3.3 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 m^2 en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand voorgevelbouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b sub 5 voor het aanhouden van een kleinere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan 1 m tot een minimale afstand van 0 m, dan wel de bestaande, kleinere afstand, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

3.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Onder wonen is het uitoefenen van het aan huis verbonden beroep mede begrepen, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, niet zijnde vrijstaande bijgebouwen, tot een maximum van 75 m^2 voor het aan huis verbonden beroep mag worden gebruikt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

a. Het is verboden gronden en/of bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en);
b. 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 ten behoeve van een seksinrichting tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 6 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 ten hoogste 25 m^2, een inhoud van ten hoogste 70 m^3 en een hoogte van maximaal 5 m, ten dienste van openbaar nut, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, straatmeubilair, telefooncellen en kabelverdeelkasten;
b. de bouw van balkons, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken, met dien verstande dat balkons geen grotere diepte mogen hebben dan 1,50 m;
c. het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen;
d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%, met dien verstande dat deze regel niet wordt toegepast in samenloop met een bijzondere afwijkingsregel.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Parkeernormennota' van de gemeente Harderwijk of haar rechtsopvolger, aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat:
   1. het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
   2. de gehanteerde afmetingen van een parkeerplaats conform de vigerende beleidsnota zijn;
   3. deze parkeergelegenheid in stand dient te worden gehouden.

b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a indien:
   1. op andere wijze in de nodige parkeerbehoefte wordt voorzien, of;
   2. uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
   3. er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
      - het woon- en leefklimaat van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
      - bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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.

8.2 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels van het bestemmingsplan 'Stadsweiden - Randmeer'.