Partiële herziening BP Meerzicht/Westerpark voor Zalkerbos 1

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**5**
Artikel 2	Bestemmingsregels moederplan	5
Artikel 3	Bedrijf	6
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Wonen	11
Hoofdstuk3	**Overgangs- en slotregels**	**13**
Artikel 6	Overgangsrecht bouwwerken	13
Artikel 7	Overgangsrecht gebruik	14
Artikel 8	Slotregel	15

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	**Lijst van bedrijfsactiviteiten**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 moederplan

Het bestemmingsplan "Meerzicht- Westerpark" zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Zoetermeer op 25 maart 2013.

1.2 plan

Het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Meerzicht/Westerpark voor Zalkerbos 1 met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00088 van de gemeente Zoetermeer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Bestemmingsregels moederplan

Op dit plan zijn de bestemmingsregels van het moederplan van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de hieronder opgenomen regels.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in Bijlage 1 bij deze regels behorende 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten';
b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' uitsluitend een gemaal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend een nutsvoorziening;
d. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' uitsluitend een voet- en fietspad;
e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg met bijbehorende gebouwen, installaties, overkappingen en luifels en ondergeschikte detailhandel met een winkelvloeropervlak (wvo) van maximaal 125 m²;
f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg met een maximale doorzet van 1.000 m³ per jaar en waarbij verkoop van alternatieve brandstoffen zoals biodiesel mede mogelijk is, met bijbehorende gebouwen, installaties, overkappingen en luifels en ondergeschikte detailhandel met een winkelvloeroppervlak (wvo) van maximaal 125 m²; alsmede een rustplaats voor weggebruikers;
g. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' uitsluitend één lpg vulpunt;

met daaraan ondergeschikt

h. groenvoorzieningen;
i. kunstwerken;
j. nutsvoorzieningen;
k. objecten van beeldende kunst;
l. parkeervoorzieningen;
m. reclameobjecten;
n. vlaggenmasten en lichtmasten;
o. water;
p. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak bedragen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100 % van het bouwvlak;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale aanduiding bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling (graden)' dienen gebouwen en of overkappingen een minimale dakhelling te hebben zoals met de aanduiding is aangegeven;
e. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 4 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag de bouwhoogte van overkappingen maximaal 8 m bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 10 m bedragen;
e. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en b, voor het bouwen van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gebouwen ten behoeve van wonen;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichtingen;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting als bedoeld in de Wet geluidhinder;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van horeca;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van;

a. het bepaalde in lid 3.1.1 onder a, voor een gebruik ten behoeve van bedrijven tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 3.1.1 onder a genoemd;
b. het bepaalde in lid 3.1.1 onder a voor het gebruik ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 van de bij deze regels behorende 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten'.

3.5.2 Voorwaarden voor afwijking van milieucategorie

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 verlenen, indien deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 3.1.1 onder a toegestane milieucategorie.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten, erven en pleinen;
b. fietspaden en/of -stroken en voetpaden;
c. fietsenstallingen;
d. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. hellingbanen;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. objecten van beeldende kunst;
j. parkeervoorzieningen;
k. reclameobjecten;
l. speelvoorzieningen;
m. terrassen;
n. vlaggenmasten en lichtmasten;
o. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
p. water
q. windbeperkende voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. de oppervlakte van een gebouwde fietsenstalling mag maximaal 50 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 m;
b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag maximaal 25 m² bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en de regeling van het verkeer, geluidsoverdrachtbeperkende voorzieningen, kunstwerken, objecten van beeldende kunst, vlaggenmasten en lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,5 bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel en horeca;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. groenvoorzieningen;
c. kunstwerken
d. nutsvoorzieningen;
e. objecten van beeldende kunst;
f. gebouwde- en ongebouwde parkeervoorzieningen;
g. tuinen en erven;
h. speelvoorzieningen;
i. vlaggenmasten en lichtmasten;
j. water;
k. woonstraten, wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan met de aanduiding is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten, speelvoorzieningen en lichtmasten mag maximaal 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in lid 5.1, is alleen toegestaan voor zover:

- ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overkapping' in de aangrenzende bestemming 'Bedrijf' een geluidsscherm is gerealiseerd en in stand gehouden, zoals bedoeld in het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 7 van de plantoelichting, en,

- voor de aangrenzende gronden met de bestemming 'Bedrijf' een verkeersbesluit is genomen gericht op het instellen van éénrichtingsvekeer en een vrachtwagenverbod, zoals bedoeld in het akoestisch onderzoek als opgenomen in Bijlage 7 van de plantoelichting, en,

- is geregeld dat in de nachtperiode conform artikel 2.17 lid 4 en tabel 2.17D van het Activiteitenbesluit enkel de pompen 3 en 4 in gebruik zijn, zoals bedoeld in het akoestisch

onderzoek als opgenomen in Bijlage 7 van de plantoelichting, en,

- de nieuwe bomen zijn ingeplant zoals opgenomen in het inrichtingsplan van Chronos Vastgoed.

5.3.2 Algemeen

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

a. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor wonen;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
c. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel met uitzondering van een webshop zoals bedoeld in lid 5.3.3 onder f;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor horeca;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

5.3.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbebouwing voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m^2;
d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 bestemmingsplan mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 7 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening BP Meerzicht/Westerpark voor Zalkerbos 1.