

NUONterrein Helderseweg

Voorontwerp bestemmingsplan 25 juli 2011

Gemeente Alkmaar

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd-1	9
Artikel 4	Gemengd-2	11
Artikel 5	Groen-1	13
Artikel 6	Groen-2	14
Artikel 7	Verkeer	15
Artikel 8	Verkeer - Parkeergarage	17
Artikel 9	Water	19
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	20
Hoofdstuk3	Algemene regels	21
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 12	Algemene bouwregels	22
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 16	Overgangsrecht	26
Artikel 17	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "NUON terrein Helderseweg" van de gemeente Alkmaar;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00106-0002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw

een gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.11 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;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 bruto vloeroppervlak

de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's en galerijen;

1.18 college van burgemeester en wethouder

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar;

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;

1.22 horecabedrijf categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar-dancing)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.23 horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant)

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.24 horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.25 horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.26 kantoor

ruimte die, of complex van ruimten dat, door indeling en inrichting is gebouwd en/of geschikt is voor administratieve, zakelijke of maatschappelijke dienstverlening zonder een publieksaantrekkende functie;

1.27 maatschappelijk

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorende en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte horeca van categorie 2, 3, 4;

1.28 maatvoeringsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak die binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen verschillende bouwhoogtes of bebouwingspercentages;

1.29 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.30 seksinrichting

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

1.31 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie;

1.32 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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 afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsplangrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. maatschappelijk, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;
met de daarbij behorende:
 - c. bouwwerken;
 - d. wegen en paden;
 - e. laad- en losplaatsen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. ondergrondse parkeervoorzieningen daar waar dat op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'parkeergarage';
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. ontsluitingswegen;
 - j. voet- en rijwielpaden;
 - k. verkeer- en verblijfsgebied;
 - l. water;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. ondergrondse afvalcontainers.

3.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte' is aangegeven;
 - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - d. de ondergrondse parkeervoorziening mag niet dieper zijn dan 4 meter onder peil;
 - e. de hoogte van de ondergrondse parkeervoorziening mag niet groter zijn dan 0,5 meter;
 - f. het bouwvlak mag niet meer worden bebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
 - g. het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) voor kantoor en maatschappelijk mag gezamenlijk niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo) (m²)' is aangegeven.
2. De hoogte van perceel- en erfafscheidingen mag niet groter zijn dan 2 meter.
3. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet groter zijn dan 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- a. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- b. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- c. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 4 Gemengd-2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
 - b. maatschappelijk, niet zijnde geluidgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;
 - c. horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant)
 - d. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom)
- met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken;
- f. wegen en paden;
- g. laad- en losplaatsen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ontsluitingswegen;
- k. voet- en rijwielpaden;
- l. verkeer- en verblijfsgebied;
- m. water;
- n. groenvoorzieningen;
- o. ondergrondse afvalcontainers.

4.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
 - c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
2. De hoogte van perceel- en erfafscheidingen mag niet groter zijn dan 2 meter.
3. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet groter zijn dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- a. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- b. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- c. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits het huidige pand is gesloopt op grond van een omgevingsvergunning, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2, lid 1 onder c tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

1. De totale bruto vloeroppervlakte van horecabedrijven binnen de bestemming Gemengd-2 bedraagt maximaal 350 m².
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. een standplaats voor kampeermiddelen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
 - c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
 - e. seksinrichtingen;
 - f. prostitutie.

Artikel 5 Groen-1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. oeververbindingen ten behoeve van langzaamverkeer.

5.2 Bouwregels

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet groter zijn dan 6 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 6 Groen-2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- c. waterlopen en waterpartijen;
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. toegangswegen en erven;
 - f. bouwwerken;
 - g. ondergrondse afvalcontainers.

6.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - a. er zijn alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan;
 - b. de maximale oppervlakte bedraagt 15 m² met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
2. De hoogte van perceel- en erfafscheidingen mag niet groter zijn dan 2 meter.
3. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet groter zijn dan 6 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
met de daarbij behorende:
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. pleinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. beeldende kunst;
- l. groenvoorzieningen;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. ondergrondse afvalcontainers.

7.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van lichtunits, bewegwijzering en verkeersregulering (straatmeubilair) bedraagt maximaal 12 meter;
 - b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid, en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

7.5 wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengd 2 mits:

- a. de bestaande bebouwing binnen de bestemming Gemengd-2 is gesloopt op grond van een omgevingsvergunning;
- b. het bruto vloeroppervlak voor de bestemming Gemengd-2 binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast niet groter is dan 10.000 m²;
- c. het totaal bruto vloeroppervlak voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd – 2 tezamen in het plangebied niet groter is dan 37.000 m²;
- d. de voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd – 2 benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied, maar niet op maaiveld, worden aangelegd;
- e. de hoogte van de gebouwen binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, niet groter is dan 10 meter;
- f. de totale brutovloeroppervlakte van horecabedrijven niet groter is dan 350 m².

Artikel 8 Verkeer - Parkeergarage

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeergarage;
- b. antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
met de daarbij behorende:
 - c. bouwwerken;
 - d. wegen en paden;
 - e. laad- en losplaatsen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. toegangswegen en erven;
 - i. voet- en rijwielpaden;
 - j. verkeer- en verblijfsgebied;
 - k. water;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. ondergrondse afvalcontainers.

8.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - c. het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo) (m²)' is aangegeven.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' geldt een maximale bouwhoogte van 53 meter;
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van perceel- en erfafscheidingen ten hoogste 2 meter bedraagt.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;

- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in de bestemming Gemengd 2 mits:

- a. de bestaande bebouwing binnen de bestemming Gemengd-2 is gesloopt op grond van eenomgevingsvergunning;
- b. het bruto vloeroppervlak voor de bestemming Gemengd-2 binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast niet groter is dan 10.000 m²;
- c. het totaal bruto vloeroppervlak voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd – 2 tezamen in het plangebied niet groter is dan 37.000 m²;
- d. de voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd – 2 benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied, maar niet op maaiveld, worden aangelegd;
- e. de hoogte van de gebouwen binnen het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, niet groter is dan 10 meter;
- f. de totale brutovloeroppervlakte van horecabedrijven niet groter is dan 350 m².

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
met de daarbij behorende:
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. oeverstroken;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. oeververbindingen ten behoeve van langzaamverkeer.

9.2 Bouwregels

- 1. Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:
 - a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 5 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen;
- e. seksinrichtingen;
- f. prostitutie.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen bestemming, tevens bestemd als waterstaatkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van het bepaalde onder De 10.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. 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 het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken en reeds onherroepelijk verleende bouwvergunningen die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) , op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Doel aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' ligt de geluidzone vanwege de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De geluidbelasting buiten deze zone mag niet meer bedragen dan 50 dB(A).

PM

Be ligging van de geluidzone (50 dB(A) contour) zoals ook opgenomen in het huidige bestemmingsplan is nog actueel. Het digitale bestand (DGN) is opgevraagd bij Milieu RvS en zal worden overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlakte ten hoogste 5% van het dakvlak bedraagt;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat nutsvoorzieningen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 35 m² bedraagt.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "NUON terrein Helderseweg".