

bestemmingsplan
ELKA-terrein
Gemeente Lisse



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-VAX1

Datum: 2019-05-14

Contactpersoon Buro SRO: H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR130007

Opdrachtgever: Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3 Groen.....	13
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5 Water.....	15
Artikel 6 Wonen	16
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering.....	18
3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 13 Overige regels	21
4 Overgangs- en slotregels.....	23
Artikel 14 Overangsrecht.....	23
Artikel 15 Slotregel.....	23

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan ELKA-terrein met identificatienummer NL.IMRO.0553.bpdorp2010elka-VAX1 van de gemeente Lisse.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een 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- en uitbouw

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

1.6 aan-huis-gebonden beroepen

een dienstverlenend beroep zoals op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, geen detailhandel en prostitutie zijnde, dat in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) wordt uitgeoefend door de bewoner van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

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

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van vaststelling van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het plan bij of krachtens de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezig of in uitvoering is, dan wel nog kan worden gebouwd;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 bouwwijze

de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan zijn:

- a. vrijstaande woning: een hoofdgebouw met al dan niet aan- of uitbouwen dat niet verbonden is met andere hoofdgebouwen of aan- of uitbouwen;
- b. geschakelde woningen: een hoofdgebouw wat enkel door aan- of uitbouwen aan een ander hoofdgebouw verbonden is;
- c. twee-onder-één-kap-woningen: maximaal 2 hoofdgebouwen aaneen.
- d. rijwoningen: minimaal 3 hoofdgebouwen aaneen.

1.25 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.26 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.27 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (al dan niet) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.28 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen.

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.31 druiplijn

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak.

1.32 erfbebouwing

de gezamenlijke aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen op een perceel.

1.33 gebouw

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

1.34 gestapelde woning

een woning is gestapeld als deze boven op een andere woning, winkel of andere functie is gebouwd, dan wel onder een andere woning is gebouwd.

1.35 grondgebonden woning

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken.

1.36 hoofdbouwmassa

hoofdgebouw, aan- en uitbouw en aan het hoofdgebouw aangebouwde overkappingen tezamen, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.39 huishouden

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.40 jachthaven

Het gedeelte van het watersportbedrijf bestaande uit een deel van het water en de daarbijbehorende voorzieningen, zoals aanlegsteigers, meerpalen, een botenhelling, parkeerplaatsen en een gelegenheid voor het verrichten van kleine reparaties en die:

- a. zijn bestemd en ingericht voor het voor onbepaalde tijd veilig en beschut achterlaten van onbemande pleziervaartuigen en eventueel voor het tijdelijk verblijf van bemande pleziervaartuigen;
- b. onder beheer en toezicht staan van een havenmeester of beheerder.

1.41 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van (overheids)diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning (inclusief aan- en uitbouwen) door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.43 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, para-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, verenigingsleven, een bejaardencentrum en woonzorgcomplex hierbij inbegrepen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.44 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.45 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.46 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.47 nutsvoorzieningen

infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling.

1.48 openbaar toegankelijk gebied

openbaar toegankelijk gebied: wegen, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.49 overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.50 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.51 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5,0 m uit de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het afgewerkte maaiveld ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.52 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.53 platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

1.54 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.55 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.56 speelvoorzieningen

toestel(len) waarop en waarmee kan worden gespeeld en bewogen, zoals klimrekken, voetbaldoelen en baskets.

1.57 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.58 voorgevellijn

de voorgevel van de woning en de (denkbeeldige) lijn in het verlengde hiervan.

1.59 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw.

1.60 wegen

wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.62 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.63 woning

en (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.64 wooncomplex

een (verzameling van) gebouw(en) waarin enerzijds wordt gewoond door ouderen en/of andere groepen personen en waarin anderzijds de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen.

1.65 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.5 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, liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

- voor bouwwerken met wanden: 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;
- voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak).

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2.11 uitzondering bij wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameborden, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, recreatievoorzieningen, entreepaden en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 5,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 8,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1,0 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen t.b.v. aanwezige fauna

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de aanwezige ecologische waarden en fauna nadere eisen stellen aan de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels om overige bouwwerken tot een maximum bouwhoogte van 3,0 m toe te staan.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. opstelplaats voor de brandweer en een noodblusvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - Opstelplaats voor hulpdiensten';
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, kunstobjecten, speelvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van verkeersregeling, verkeers- of wegaanduiding of verlichting bedraagt 3,0 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - Opstelplaats voor hulpdiensten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen t.b.v. aanwezige fauna

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de aanwezige ecologische waarden en fauna nadere eisen stellen aan de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Opstelplaats voor hulpdiensten

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt aangemerkt het gebruik van gronden ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - opstelplaats voor hulpdiensten' waardoor de gronden niet ten alle tijden beschikbaar zijn voor hulpdiensten.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting windhinder

Het toepassen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden opgenomen in dit bestemmingsplan is enkel mogelijk indien ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – windkerende maatregel' een passende maatregel tegen windhinder wordt getroffen en in stand gelaten. Deze maatregel moet door het college worden goedgekeurd nadat hierover participatie heeft plaatsgevonden met de bewoners van Bloembinderspark en Scheepmakerskade.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen waaronder steigers;
- d. ter plaatste bij de aanduiding 'steiger' steigers met een maximum aanleglengte van 6,0 m;
- e. ondergeschikt groen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt 3,0 m.

5.3 Nadere eisen

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

- de landschappelijke en ecologische waarden in en nabij het plangebied;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bebouwing;
- b. de plaats en situering van steigers;
- c. de hoogte, de situering, de soort en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als ligplaats voor woonboten, bedrijfsvaartuigen en passagiersvaartuigen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, tuinen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt zoveel als ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is weergegeven.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt 2,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen t.b.v. aanwezige fauna

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de aanwezige ecologische waarden en fauna nadere eisen stellen aan de hoogte, de situering en de toepassing van lantarenpalen en lichtarmaturen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, waarbij geldt dat:
 - 1. het vloeroppervlak ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning ;
 - 2. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 4. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluidgrenswaarden

- a. Gronden mogen niet worden gebruikt behoeve van de functies zoals bedoeld in artikel 6 lid 1, zonder dat voldaan is aan de geluidgrenswaarden voor de avondperiode ten gevolge van Vleeswarenfabriek Persoon B.V.
- b. Aangetoond dient te worden dat wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde, te weten 50 dB(A) etmaalwaarde en 45 dB(A) in de avondperiode.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterkering en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m;
- 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 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7 lid 2 sub c, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, tot ten hoogste 2,5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, tot ten hoogste 2 m;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, tot ten hoogste 1,5 m.

9.2 Bestaande maten regeling

- a. voor een bouwwerk dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. in geval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt.
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

9.3 Ondergrondse bouwwerken

Het bouwen van ondergrondse ruimten zoals kelders is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds een hoofdgebouw aanwezig is, niet zijnde een woonwagen;
- b. de verticale bouwdiepte bedraagt ten hoogste 3,5 m beneden maaiveld, zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit plan.

Bij de berekening van de inhoudsmaat van hoofdgebouwen zoals bepaald in hoofdstuk 2 wordt de inhoud van ondergrondse ruimten niet meegerekend.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als opslag bij consumentenvuurwerk;
- d. een gebruik van gronden als detailhandel in volumineuze goederen;
- e. een gebruik van gronden als verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- g. het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren, conform de normen die zijn neergelegd in CROW-uitgave 2012 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe uitgave verschijnt dan wel gemeentelijke beleidsregels worden vastgesteld, met deze nieuwe uitgave dan wel nieuwe beleidsregels rekening wordt gehouden, voor ander gebruik dan parkeren.
- h. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder g.:
 - a. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
 - b. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende

bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:

- i. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of
- ii. bezoekers van het gebouw;
- iii. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15 %;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3,0 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 15 % worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

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 3,0 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 15 % worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw (waaronder mede wordt begrepen het splitsen van een bestaande woning in een of meerdere woningen) of een omgevingsvergunning voor een afwijking van het gebruik wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in de CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), december 2018;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a,
 - 1. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien, dan wel;
 - 2. mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - i. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - ii. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - iii. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - iv. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

13.2 Bepalen van de parkeernorm

- a. De parkeernorm wordt bepaald door uit te gaan van de normen zoals opgenomen in de CROW-uitgave zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 sub a, met inachtneming van het gestelde in artikel 13 lid 2 onder b t/m d.
- b. Bij bepaling van de norm wordt uitgegaan het gemiddelde in de bandbreedte, matig stedelijk, schillocatie.
- c. Bij bepaling van de norm wordt onderscheid gemaakt in vaste gebruikers en bezoekers.
- d. Bij bepaling van de norm wordt de minimale norm bepaald door vaststelling van het maatgevend moment aan de hand van de aanwezigheidspercentages, zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 sub a.

13.3 Algemene gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden en bouwwerken, voor zover die zijn ingericht voor parkeren ter uitvoering van de in artikel 13 lid 1 opgenomen parkeerregeling, voor ander gebruik dan parkeren;
- b. Bij omgevingsvergunning kan door burgemeester en wethouders worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - 1. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - 2. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - 3. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 - 4. een bestemming die zich verzet tegen een gebruik ten dienste van het parkeren.

13.4 Beleidsregels

- a. De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de vaststelling van het plan.
- b. In afwijking van het gestelde onder a. passen Burgemeester en wethouders de bouw- en gebruiksregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 15 %;
- c. dit lid 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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 'ELKA-terrein'.