

Nieuwland 2016

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS		3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		13
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Detailhandel	14
Artikel 5	Gemengd - 1	15
Artikel 6	Gemengd - 2	17
Artikel 7	Groen - 1	18
Artikel 8	Groen - 2	19
Artikel 9	Kantoor	21
Artikel 10	Maatschappelijk	22
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	24
Artikel 12	Sport	25
Artikel 13	Tuin	26
Artikel 14	Verkeer	27
Artikel 15	Verkeer - Railverkeer	28
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	29
Artikel 17	Water	31
Artikel 18	Wonen	33
Artikel 19	Leiding - Water	35
Artikel 20	Waarde - Archeologie	37
Artikel 21	Waarde - Natuur en landschap	39
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	41
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS		43
Artikel 23	Anti-dubbelregel	43
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 26	Algemene bouwregels	46
Artikel 27	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 28	Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 29	Overige regels	51
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS		53
Artikel 30	Overgangsrecht	53
Artikel 31	Slotregel	54
BIJLAGEN		55
Bijlage 1	Parkeemormen	56

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Nieuwland 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0038-0003 van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 (bruto) vloeroppervlakte:

totale oppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpanidige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

1.4 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.5 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.6 aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.

1.7 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.

1.8 achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.9 afhaalcentra

detailhandelsvestiging die zich kenmerkt door het bereiden van eten of drinken die niet ter plaatse geconsumeerd kunnen worden maar afgehaald of gebracht kunnen worden.

1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antennestaaf, -spriet (al dan niet met dwarssprieten) of -schotel, een antennerager, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 antennerager:

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

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bed and breakfast:

het in een woning of woonschip verstrekken van toeristisch nachtverblijf met maximaal vier kamers.

1.16 bedrijf:

elke volwaardige onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken en installeren van goederen.

1.17 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die 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.

1.19 begane grondlaag:

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een onderbouw.

1.20 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.24 boom

een houtachtig, opgaand gewas zowel levend als afgestorven, met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 25 centimeter op 1,3 meter hoogte boven het maaiveld tenzij het betreft een houtopstand in privaat eigendom, waar in afwijking van het voorgaande een dwarsdoorsnede van 30 centimeter op 1,3 meter hoogte geldt.

1.25 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.

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelders en kap(verdieping).

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 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.

1.32 bruto vloeroppervlakte

totale oppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, etalages, magazijnen en dienstruimten.

1.33 coffeeshop:

een inrichting waar naast het verstrekken van (alleen) alcoholvrije dranken tevens handel en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt.

1.34 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.35 cultuur en ontspanning:

een muziekschool, sportschool, wellnesscentrum, dansschool of een combinatie hiervan.

1.36 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.37 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de nok van een dakvlak is gelegen en waarbij de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.38 detailhandel:

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is 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, met uitzondering van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en volumineuze en perifere detailhandel.

1.39 dienstverlenend bedrijf:

inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten, op commerciële dan wel niet commerciële basis, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder mede begrepen publiekgerichte dienstverlening op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied.

1.40 dienstverlening:

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

1.41 eengezinswoning:

een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat.

1.42 erf:

het al dan niet bebouwde 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 hoofdgebouw.

1.43 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke gericht is op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.44 extensieve recreatie:

recreatief (mede)gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en rust- en picknickplaatsen, en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

1.45 garagebedrijf:

een dienstverlenend bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.46 gebouw:

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

1.47 geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.48 groepsrisico:

de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.49 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.

1.50 horeca(bedrijf):

- a. horeca 1 (lichte horeca): horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, hoofdzakelijk zijn gericht op het al dan niet ter plaatse consumeren van ter plaatse verstrekte etenswaren en maaltijden en daardoor slechts in beperkte mate hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, shoarma/grillroom, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
- b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die in beginsel ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal en zalenverhuur (ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. horeca 3 (zware horeca): horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub of partycentrum.

1.51 hotel:

een bedrijf of inrichting geheel of in overwegende mate gericht op het verschaffen van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken dit met uitzondering van een bed and breakfast. Bij een hotel is ondergeschikte short stay mogelijk.

1.52 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig verhuren van onzelfstandige woonruimten aan derden.

1.53 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- één en ander voor zover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.54 kap:

een afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met één of meer schuine zijden met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°, zonder elementen die als opbouwen zijn aan te merken.

1.55 kwetsbaar object:

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.56 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied.

1.57 luifel:

een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

1.58 maatschappelijke voorziening:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, woonzorgvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie, kinderdagverblijven, stadslandbouw en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.59 manege:

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden en daarvoor paarden houdt, in combinatie met één of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en/of pony's, ondersteunende horeca (kantine, foyer en dergelijke), verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.60 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in het hoofdgebouw of een daaraan aangebouwd, vanuit het hoofdgebouw toegankelijk, bouwwerk.

1.61 milieuhygiënische belemmeringen

Wettelijke belemmeringen op het terrein van geluid, lucht, water, flora/fauna, bodem en/of externe veiligheid.

1.62 molenbiotoop:

de ruimte of beschermingszone rond een molen die nodig is om de vrije windvang en het zicht op de molen te kunnen beschermen.

1.63 monumentale boom:

bijzondere, beschermenswaardige houtopstand met een bijzondere leeftijd, schoonheid- of zeldzaamheidswaarde of een bijzondere functie voor de omgeving.

1.64 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en ecologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomend in een gebied

1.65 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals voorzieningen ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatienetwerken, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.66 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.67 ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is en waarbij de horeca maximaal 30 % van het bruto vloer oppervlak beslaat.

1.68 overbouwning:

een met de gevel van een gebouw verbonden, boven de ondergrond uitstekende, open (balkon)constructie welke hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.69 overkapping:

een overdekte constructie met maximaal drie wanden waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren.

1.70 parkeervoorziening

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om bijvoorbeeld een auto, fiets, of invalidervoertuig te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken

1.71 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de (ontwerp- of streef-)hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein of dak van een parkeervoorziening ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

1.72 plaatsgebonden risico:

de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde locatie buiten een inrichting of een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de transportroute waarbij een gevaarlijke (afval)stof betrokken is.

1.73 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.74 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

1.75 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegelaten, niet zijnde verblijfsrecreatie.

1.76 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand moet worden aangehouden tot op grond van het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. een inrichting waarvoor regels gelden krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer.

1.77 seksinrichting:

de 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.78 speelvoorziening:

ontmoetingsplek waarbij wordt voorzien in de behoefte tot vermaak en ontspanning.

1.79 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d..

1.80 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg, in de openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig door middel van handeling, houding, woord, gebaar of op een andere wijze beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.81 verblijfsgebied:

het tot de openbare ruimte behorende gebied hoofdzakelijk bestemd en ingericht voor (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

1.82 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 2 maanden, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben.

1.83 vellen

rooien, kappen, verplanten of het verrichten van andere handelingen, zowel boven- als ondergronds, die de dood, de ernstige beschadiging of de ernstige ontsiering van de houtopstand ten gevolge kunnen hebben.

1.84 volumineuze detailhandel

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben, zijnde detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken, tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen.

1.85 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.86 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de weg heeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is:
 1. bij een wegbreedte van tenminste 10,0 meter, de lijn gelegen op 15,0 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte minder dan 10,0 meter de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.87 vrijstaande woning:

een woning welke, met inbegrip van aanbouwen en aangebouwde overkappingen, los staat van de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.88 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen.

1.89 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als één eenheid beschouwd kan worden.

1.90 woonzorg-voorziening:

bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met zorg en welzijnsvoorzieningen ten behoeve van de bewoners van deze woningen zoals senioren of mensen met een beperking.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.2 bebouwingspercentage:

percentage van de oppervlakte van een bouwperceel of ander vlak, dat mag worden bebouwd.

2.3 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, zonnepanelen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

2.7 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.

2.8 oppervlakte van een overkapping:

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

2.9 verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden:

- a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
- b. een liftschacht, liftkoker en (ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van) een technische installatie buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding van de maximaal toegelaten hoogte niet meer bedraagt dan 3,0 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autogaragebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. een brandweerkazeme, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazeme';

met daarbij behorende:

- c. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 regels ten aanzien van gebouwen en overkappingen:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 4,0 meter bedragen;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

3.2.2 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van 'wijzigingsgebied - wijzigingszone 3' de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'garage' te wijzigen in 'Maatschappelijk' of 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. ten hoogste twee bouwlagen gerealiseerd mogen worden;
- b. de hoogte van een bouwlaag maximaal 4,0 meter bedragen;
- c. bij sloop van het bestaande pand er aantoonbaar rekening gehouden wordt met een optimale benutting van passieve zonne-energie voor de nieuw te realiseren woningen;
- d. voldaan moet worden aan de regels omtrent parkeren zoals benoemd in artikel 27.4;
- e. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van afhaalcentra, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1, uitsluitend op de begane grond;
- d. 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang;

met daarbij behorende:

- e. ondergeschikte horeca bij winkels die dranken of etenswaren verstrekken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de hoogte en breedte zoals die bestond op het moment dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage werd gelegd niet mag afnemen;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 3,5 meter zijn;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 2,0 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel en/of afhaalcentra.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.1d ten behoeve van horeca 1 op een locatie zonder aanduiding 'horeca van categorie 1' mits dit horecabedrijf aantoonbaar gericht is op daghoreca, een aanvulling vormt voor het wijkwinkelcentrum en het aantal solitaire horecabedrijven binnen de gehele bestemming "Detailhandel" het aantal van 2 niet overstijgt.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. wonen;

alsmede uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:

- f. 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' voor een coffeeshop, uitsluitend op de begane grond;
- g. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1, uitsluitend op de begane grond;
- h. 'parkeergarage' voor een parkeergarage;

met daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. ondersteunende horeca;
- k. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 3,5 meter zijn;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding, tenzij geen bebouwingspercentage is aangeduid in welk geval het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- e. de ondergronds gelegen delen van een parkeergarage worden niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage als bedoeld onder d.

5.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

5.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,2 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning afwijken entree- of toegangsportaal

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

5.4.2 Omgevingsvergunning afwijken erf- en terreinafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken het bepaalde in lid 5.2.3, onder a voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Beëindiging horeca-inrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om de aanduiding 'horeca van categorie 1' te verwijderen indien de exploitatie van de horeca-inrichting ter plekke is beëindigd.

5.5.2 Beëindiging coffeeshop

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- coffeeshop' te verwijderen indien de exploitatie van de coffeeshop ter plekke is beëindigd.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. afhaalcentra;
- c. maatschappelijke voorzieningen;

alsmede uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1;
- e. 'garage' voor garageboxen;

met daarbij behorende:

- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 3,5 meter zijn;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

6.2.2 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. landschappelijke waarden;
- d. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van andere vormen van detailhandel dan in artikel 6:1 onder b is benoemd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om de aanduiding 'horeca van categorie 1' te verwijderen indien de exploitatie van de horeca-inrichting ter plekke is beëindigd.

Artikel 7 Groen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensieve recreatie;
- c. stadslandbouw;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speel- en jongerenvoorzieningen;
- f. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- g. 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer' voor onder- en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het rail- en metroverkeer;

met daarbij behorende:

- h. bruggen en duikers;
- i. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- j. straatmeubilair;
- k. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 2. maximaal 4,0 meter voor ballenvangers ten behoeve van speelvoorzieningen;
 3. maximaal 2,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn nutsvoorzieningen toegelaten met een oppervlakte van 20 m² en tot een hoogte van 3,5 meter.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.1d ten behoeve van het toelaten van parkeervoorzieningen op maaiveld mits er in de omgeving een hoge parkeerdruk is en stedenbouw-landschap om advies is gevraagd.

Artikel 8 Groen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden;
- b. bos- en groenvoorzieningen;
- c. extensieve recreatie;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer' voor onder- en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het rail- en metroverkeer;

met daarbij behorende:

- e. bruggen en duikers;
- f. cultuur- en milieueducatieve voorzieningen;
- g. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- h. straatmeubilair;
- i. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 3,0 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van parkeervoorzieningen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden of dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het verwijderen, vellen of beschadigen van bomen of andere houtopstanden hoger dan 1,30 meter;
- e. het verwijderen van oevervegetaties;
- f. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- g. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

8.4.2 *Uitzondering*

Het in lid 8.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. het verwijderen van bomen betreft, waarbij sprake is van zieke bomen of bomen die bijvoorbeeld door blikseminslag gevaar kunnen opleveren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

8.4.3 *Toetsingscriteria en voorwaarden*

De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij zowel de stadsecoloog als de beleidsadviseur stedenbouw en landschap.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. ondersteunende horeca;
- d. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. de verticale diepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'sport' voor sportdoeleinden;
- c. 'dienstwoning' voor een dienstwoning;
- d. 'gemaal' voor een gemaal;
- e. 'wonen' voor wonen;

met daarbij behorende:

- f. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen en erven;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd indien er een bouwvlak op de verbeelding is weergegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 4,0 meter bedragen;
- e. de verticale diepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 1,8 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. landschappelijke waarden;
- d. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. ten hoogste drie bouwlagen gerealiseerd mogen worden of, indien er reeds meer bouwlagen aanwezig of vergund zijn, het bestaande of vergunde aantal bouwlagen;
- b. de hoogte van een bouwlaag maximaal 3,5 meter mag bedragen of, indien er sprake is van een gebruikswijziging en reeds een hogere bouwlaag aanwezig of vergund is, de bestaande of vergunde hoogte van de bouwlaag;
- c. voldaan moet worden aan de regels omtrent parkeren zoals benoemd in artikel 27.4;
- d. bij de situering van de woningen aantoonbaar rekening gehouden wordt met een optimale benutting van passieve zonne-energie tenzij sprake is van een gebruikswijziging;
- e. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de landschappelijke en ecologische waarden niet aangetast mogen worden.

Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. behoud en versterking van de landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'crematorium' voor een crematorium;
- d. 'bedrijfswoning' voor een dienstwoning;

met daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouw- en goothoogte de op de plankaart aangegeven hoogten niet mogen overschrijden;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de verticale diepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 1,8 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. landschappelijke-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, niet zijnde een manege;
- b. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. ondersteunende horeca;
- e. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag maximaal 4,0 meter bedragen;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 1,2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7,0 meter voor ballenvangers, palen en masten;
 3. maximaal 20,0 meter voor lichtmasten ter verlichting van sportvelden;
 4. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.
- b. maneges zijn niet toegestaan.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken erf- en terreinafscheidingen van 1,2 meter hoogte;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.10, toegelaten.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (gebieds)ontsluitingswegen en daarbij behorende voorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;
- e. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- f. verblijfsgebieden;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- g. 'specifieke vorm van railverkeer' voor onder- en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van metroverkeer;
- h. 'specifieke vorm van tramverkeer' voor een trambaan en daarbij behorende voorzieningen;

met daarbij behorende:

- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen, taluds en bermen;
- k. tunnels, viaducten, bruggen, duikers en bijbehorende voorzieningen;
- l. straatmeubilair;
- m. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen dien in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10,0 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn nutsvoorzieningen toegelaten met een oppervlakte van 20 m² en tot een hoogte van 3,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes toegelaten tot een hoogte van 3,5 meter;

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Omgevingsvergunning afwijken stallingsvoorziening scootmobielen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van voorzieningen voor het stallen van scootmobielen, met een hoogte van ten hoogste 1,5 meter, met dient verstande dat:

- a. de stallingsvoorziening niet op een bij de woning behorend erf of tuin of in een bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd;
- b. de medische noodzaak is aangetoond;
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen.

14.3.2 Omgevingsvergunning afwijken standplaatsen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.2, voor het plaatsen van een verplaatsbare verkoopwagen en/of -kraam waarvoor een standplaatsvergunning vereist is, mits deze wordt geplaatst in de directe nabijheid van een wijk- of buurt(winkel)centrum, de oppervlakte niet groter is dan 30 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 5,0 meter.
- b. Aan de onder a genoemde afwijking van het bestemmingsplan kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de tijdstippen waarop het betreffende bouwwerk ter plekke aanwezig mag zijn.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. rail- en metroverkeer;
- c. onder- en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het rail- en metroverkeer;
- d. onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- e. gelijkvloers en ongelijkvloers kruisende paden, wegen en trambanen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, taluds en bermen;
- h. voorzieningen ten behoeve van:
 1. het regelen, geleiden en bewegwijzeren van het railverkeer, alsmede verlichting;
 2. het weren van voorwerpen die de veiligheid van het (rail)verkeer in gevaar kunnen brengen en het beveiligen van het (rail)verkeer;
 3. het onderhoud van het spoor, alsmede dienstwegen;
- i. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot maximaal 10,0 meter hoogte gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
- b. gebouwen zijn toegelaten met dien verstande dat:
 1. deze binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden;
 2. het bouwvlak geheel bebouwd mag worden;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedraagt.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. erftoegangswegen
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verblijfsgebieden;
- g. speel- en jongerenvoorzieningen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- h. 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer' voor onder- en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het rail- en metroverkeer;
- i. 'garage' voor garageboxen;

met daarbij behorende:

- j. groenvoorzieningen, taluds en bermen;
- k. tunnels, viaducten, bruggen, duikers en bijbehorende voorzieningen;
- l. straatmeubilair
- m. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10,0 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn nutsvoorzieningen toegelaten met een oppervlakte van 20 m² en tot een hoogte van 3,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes toegelaten tot een hoogte van 3,5 meter.

16.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. In afwijking van artikel 16.1 zijn terrassen bij aanpalende horeca-inrichtingen aan het Nieuwlandplein, Parkweg en Nolenslaan toegestaan indien hiervoor een positief advies van het team Integrale Veiligheid bekomen is en de het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar verstoord wordt;
- b. In afwijking van artikel 16.1 zijn evenementen toegestaan indien hiervoor een positief advies van het team Integrale Veiligheid bekomen is.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Omgevingsvergunning afwijken stallingsvoorziening scootmobielen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van voorzieningen voor het stallen van scootmobielen, met een hoogte van ten hoogste 1,5 meter, met dien verstande dat:

- a. de stallingsvoorziening niet op een bij de woning behorend erf of tuin of in een bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd;
- b. de medische noodzaak is aangetoond;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen.

16.4.2 Omgevingsvergunning afwijken standplaatsen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.2, voor het plaatsen van een verplaatsbare verkoopwagen en/of -kraam waarvoor een standplaatsvergunning vereist is, mits deze wordt geplaatst in de directe nabijheid van een wijk- of buurt(winkel)centrum, de oppervlakte niet groter is dan 30 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 5,0 meter.
- b. Aan de onder a genoemde afwijking van het bestemmingsplan kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de tijdstippen waarop het betreffende bouwwerk ter plekke aanwezig mag zijn.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. watersport;
- c. tunnels, viaducten, bruggen en duikers en bijbehorende voorzieningen;
- d. weg- en railverkeer ter plaatse van tunnels, viaducten, bruggen en duikers;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'specifieke vorm van verkeer - railverkeer' voor onder- en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het rail- en metroverkeer;
- f. 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' voor een boven het water gebouwd gedeelte van het aanpalende woongebouw.

met daarbij behorende:

- g. oevers, kaden en aanmeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

17.2.1 algemene regels

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 5,0 meter bedragen, gemeten vanaf de waterlijn;
- c. de hoogte van bruggen mag maximaal 8,0 meter bedragen, gemeten vanaf het maaiveld;
- d. in afwijking van a t/m c is ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' een overbouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- b. de aanleg of verwijdering van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

17.3.2 Uitzondering

Het in lid 17.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.3.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 17.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'dienstverlening' voor dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- c. 'maatschappelijk' voor maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond;
- d. parkeergarages uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pg';

met daarbij behorende:

- e. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven.

18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

18.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding, tenzij geen bebouwingspercentage is aangeduid in welk geval het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- e. de verticale diepte mag maximaal 4 meter bedragen;
- f. de ondergronds gelegen delen van een parkeergarage worden niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage als bedoeld onder d;

18.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

18.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. parkeergelegenheid
- c. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- d. landschappelijke waarden;
- e. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Omgevingsvergunning afwijken entree- of toegangsportaal

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2, onder b en c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, .

18.4.2 Omgevingsvergunning afwijken erf- en terreinafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken het bepaalde in lid 18.2.3, onder a voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

Artikel 19 Leiding - Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water', met een belemmeringszone ter breedte van 4,0 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

19.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Water', tot een hoogte van maximaal 3,0 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 19.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding - Water' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos en andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanbrengen van andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Uitzondering

Het in lid 19.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of waarvoor vergunning is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 19.2 of waarvoor op grond van artikel 19.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

19.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 19.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de leiding niet wordt of kan worden aangetast;
- b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van deze bestemming, dan wel van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, blijkens een schriftelijk advies van de leidingbeheerder, de bestemming 'Leiding - Water' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk:

- a. te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen;
- b. te verschuiven indien dit vereist is ten gevolge van de bouw van bouwwerken of de aanleg van wegen, paden, leidingen of watergangen binnen de als 'Leiding - Water' bestemde gronden.

Artikel 20 Waarde - Archeologie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvallende bestemming(en), geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 2,0 meter beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 2,0 meter beneden het maaiveld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem;

20.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 20.2, voor bouwwerken voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

20.4.2 Toepassingsbereik

Het in lid 20.4.1 bedoelde verbod geldt voor werken en werkzaamheden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 2,0 meter beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 2,0 meter beneden het maaiveld;
- c. plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.

20.4.3 Uitzondering

Het in lid 20.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

20.4.4 Toetsingscriteria en voorwaarden

- a. De in lid 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen;
 2. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvalt.
- b. Aan de in lid 20.4.1 genoemde vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' wijzigen door de betreffende bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse, op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 21 Waarde - Natuur en landschap

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

21.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' samenvallende bestemming(en) dat de bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid.

21.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 21.2, voor het veranderen en/of vergroten van bouwwerken, tot de op grond van de andere met de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' samenvallende bestemming(en) toegelaten maten, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuur- en landschapswaarde.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien de aanwezige natuur- en landschapswaarden, blijkens een advies van de stadsecoloog, niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen uit het oogpunt van het behoud en versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden voorwaarden worden verbonden.

21.4 Specifieke gebruiksregels

In het belang van de bescherming van de aanwezige natuur- en landschapswaarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' samenvallende bestemming(en) dat het verboden is de gronden te gebruiken ten behoeve van parkeervoorzieningen.

21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.5.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden of dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het verwijderen, vellen of beschadigen van bomen of andere houtopstanden hoger dan 1,30 meter;
- d. het verwijderen van oevervegetaties;
- e. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

21.5.2 Uitzondering

Het in lid 21.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn vanwege ernstige ziekte van de bomen of vanuit veiligheidsoverwegingen;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 21.2 of waarvoor op grond van artikel 21.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

21.5.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 21.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij zowel de stadsecoloog als de beleidsadviseur stedenbouw en landschap.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beheer van waterstaatsdoeleinden;
- b. waterstaatkundige voorzieningen, zoals een waterkering.

22.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 meter bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 22.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering, waaruit blijkt dat de belangen van de waterstaatbeheerder niet worden geschaad.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

22.4.2 Uitzondering

Het in lid 22.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

22.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering niet wordt of kan worden aangetast;
- b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterstaatbeheerder.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de waterkerende functie is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 23 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 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Geluidzone

- a. Binnen de 'Geluidzone' is nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van het aantal woningen en de nieuwvestiging van geluidgevoelige objecten niet toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevel niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder of een verleende hogere waarde (geluid).
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a indien de geldende voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en ter plaatse van de gevel(s) waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden sprake is van een dove gevel.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Geluidzone', voor zover een wijziging van een geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder daartoe aanleiding geeft.

24.2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

- a. Binnen de 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is de bouw of uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegelaten, tenzij de uitbreiding niet ziet op een toename van het aantal in het gebouw verblijvende personen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de bestemming(en) waarmee de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' samenvalt en vooraf advies wordt ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.
- c. Aan de afwijking kunnen uit het oogpunt van externe veiligheid in ieder geval voorwaarden worden verbonden met betrekking tot:
 1. de luchtdichtheid van gevels en gevelopeningen;
 2. de afsluitbaarheid van ventilatiesystemen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' voor zover een verandering in de externe veiligheidsnormering- en waardering daartoe aanleiding geeft.

24.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- b. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de 1/30^{ste} van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting tot het middelpunt van de molen vermeerderd met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a en b voor het oprichten van ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen en het vergroten van de (nok)hoogte, mits:
 1. dit is toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' of 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' samenvalt én sprake is van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt is door bebouwing of beplanting én de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt;
 2. vooraf de Stichting 'De Schiedamse Molen' gehoord wordt.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 25 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages met niet meer dan 10%;
- c. beneden peil gelegen kelders, galerijen, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,0 meter mogen worden overschreden;
- d. het in geringe mate, doch met niet meer dan 3,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of het profiel van de weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.
- e. geluidwerende voorzieningen tot een maximale hoogte van 4,0 meter;
- f. kleinschalige voorzieningen of bouwwerken ten behoeve van het opwekken van duurzame energie of het bevorderen van duurzaamheid in algemene zin;
- g. bouwwerken ten behoeve van metro- of tramverkeer met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;

mits de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgescreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

26.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor opslag van zaken anders dan bedoeld onder b en c;
- e. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
- f. als woonwagenstandplaats

27.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Het is verboden de gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en bijgebouwen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. van gebouwen ten behoeve van een bed and breakfast;
- e. van gebouwen ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

27.3 Bestaande functies

Een bestaande functie op de verdieping die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan feitelijk met vergunning aanwezig was en in strijd is met een in dit plan voorgeschreven functie, mag worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot, geïntensiveerd of anders worden gesitueerd.

27.4 Parkeren, laden, lossen en stallen

1. Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw, verandering van een functie en uitbreiding of wijziging van bestaand gebruik) is slechts toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in:
 - a. voldoende parkeergelegenheid, met in achtneming van de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Parkeernormen;
 - b. voldoende ruimte voor het laden en lossen en/of het stallen van fietsen.
2. Het bepaalde in lid 1, onder b geldt niet ten behoeve van het wonen.
3. De aanleg van de in lid 1 genoemde voorziening is niet toegelaten op gronden bestemd als 'Groen - 2', tenzij de voorzieningen worden aangelegd ten behoeve van de bestemming 'Groen - 2'.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:
 - a. het bepaalde in lid 1, onder a indien:
 1. aantoonbaar op een andere wijze aan de vereiste te voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt voldaan door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen of nieuw aan te leggen

- parkeerplaatsen in het openbaar gebied, beide gelegen binnen een straal van 300 meter van het initiatief;
2. de vereiste parkeergelegenheid financieel gecompenseerd wordt door een storting in het gemeentelijk parkeerfonds;
 3. het bepaalde in sub 1 zich niet voordoet, storting van een financiële compensatie in het gemeentelijk parkeerfonds naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet redelijk is en met de verwezenlijking van het plan een bijzonder gemeentelijk belang gemoeid is.
- b. het bepaalde in lid 1, onder b indien aantoonbaar op een andere wijze aan de vereiste te voorzien in ruimte voor laden en/of lossen en stallingsvoorziening voor fietsen wordt voldaan, of het gebruik geen aanleiding geeft tot het aanwezig zijn van dergelijke voorzieningen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de lid 1 genoemde voorzieningen.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen de bij de regels met betrekking tot het parkeren behorende bijlage Parkeemormen wijzigen indien deze parkeemormen of de bijbehorende gebiedsindeling worden herzien.

27.5 Entrees en toegangsportalen

De begane grond van enig gebouw mag eveneens worden gebruikt ten behoeve van een inpandige entree of toegangsportaal ten behoeve van de vormen van gebruik welke blijkens de van toepassing zijnde regels zijn toegelaten op de verdiepingen van het betreffende gebouw.

27.6 Wonen

Onder wonen als bedoeld in dit bestemmingsplan wordt tevens verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. mantelzorg;
- b. kamerverhuur;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit op de begane grond van een grondgebonden woning, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning.

27.7 Waardevolle bomen

Ter plekke van de aanduiding 'waardevolle boom':

- a. is het verboden de monumentale boom te vellen of te doen vellen;
- b. Het bevoegd gezag kan slechts ontheffing verlenen van het in het eerste lid gestelde verbod als alternatieven voor behoud uitputtend zijn onderzocht en indien:
 1. een zwaarwegend algemeen maatschappelijk belang opweegt tegen duurzaam behoud van de monumentale boom of;
 2. een boomdeskundige instandhouding niet langer verantwoord vindt ter voorkoming van letsel of schade.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1 Wijzigingsbevoegdheid voor geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het in geringe mate, doch met niet meer dan 10,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

28.2 Wijzigingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding wijzigingszone-wijzigingsgebied 1 de bestemming 'Groen - 1' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen niet meer dan 20 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd worden;
- b. de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6,0 meter;
- c. de bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 9,0 meter;
- d. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.
- h. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- i. rekening wordt gehouden met het Beeldkwaliteitsplan Nieuwland dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd;
- j. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 18 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming "Wonen" hebben gekregen

28.3 Wijzigingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding wijzigingszone-wijzigingsgebied 2 de bestemming 'Groen - 1', 'Tuin', 'Gemengde Doeleinden 2', 'Verkeer- Verblijfsgebied' en 'Wonen' met de aanduiding 5 bouwlagen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- a. er mogen niet meer dan 240 woningen gerealiseerd worden;
- b. van het aantal woningen genoemd onder a dient minimaal 30% grondgebonden te zijn;
- c. het maximale bebouwingspercentage van het wijzigingsgebied bedraagt 70%;
- d. het aantal bouwlagen van grondgebonden woningen bedraagt maximaal 3;
- e. het aantal bouwlagen van gestapelde woningen bedraagt maximaal 7;
- f. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- g. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- i. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.
- j. er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- k. rekening wordt gehouden met het Beeldkwaliteitsplan Nieuwland dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd;
- l. na gebruikmaking van deze bevoegdheid is het bepaalde in artikel 18 van deze regels van toepassing op de gronden die bij de wijziging de bestemming "Wonen" hebben gekregen.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid ter bescherming van waterkeringen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering', met een bijbehorende verbodsbepaling, ten gevolge van het aanleggen, verleggen en/of verplaatsen van een waterkering, mits:

- a. het gronden betreft welke ten gevolge van het aanleggen, verleggen en/of verplaatsen van een waterkering behoren tot een zone waarvoor een keur- of water vergunning vereist is, én;
- b. op schriftelijk verzoek van de betreffende waterstaatbeheerder.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Voorrang dubbelbestemmingen

- a. In het geval van strijdigheid van belangen tussen een enkelbestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.
- b. In het geval van strijdigheid van belangen tussen een enkelbestemming en meerdere dubbelbestemmingen gaat het belang van de dubbelbestemming voor conform het navolgende schema.

Dubbelbestemmingen	Artikelnummer	Volgorde van toepassing
Waterstaat - Waterkering	23	1
Waarde - Natuur en landschap	22	2
Waarde - Archeologie	21	4
Leiding - Water	20	3

29.2 Bevoegd gezag

Indien op grond van het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht Gedeputeerde Staten of de Minister is aangewezen als het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt waar op grond van dit bestemmingsplan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om:

1. af te wijken van het bestemmingsplan;
 2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
 3. een omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van een bouwwerk;
- in plaats van 'burgemeester en wethouders' gelezen 'Gedeputeerde Staten' dan wel 'de Minister'.

29.3 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 30.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 30.1, 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.

30.2 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 lid 30.2, 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 verklein.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 30.2, 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. Lid 30.2, 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 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Nieuwland 2016 van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam

in de openbare vergadering van

de griffier, de voorzitter,

BIJLAGEN

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeernormen

Functie	Parkeernormen				Per	Aandeel bezoekers
	Centrum	Schil	Bebouwde kom (rest)	Buiten-gebied		
Wonen						
Koop, vrijstaand	1,60	1,80	2,10	2,40	woning	0,3
Koop, twee-onder-één-kap	1,50	1,70	2,00	2,20	woning	0,3
Koop, tussen- of hoekwoning	1,40	1,60	1,80	2,00	woning	0,3
Koop, etage, duur (WOZ-waarde \geq € 265.000)	1,40	1,60	1,90	2,10	woning	0,3
Koop, etage, midden (WOZ-waarde $<$ € 265.000)	1,30	1,50	1,70	1,90	woning	0,3
Koop, etage, goedkoop (WOZ-waarde $<$ € 140.000)	1,20	1,30	1,40	1,60	woning	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,40	1,60	1,80	2,00	woning	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,20	1,30	1,40	1,60	woning	0,3
Huur, etage, midden/duur (huur \geq € 699,48 per maand)	1,30	1,50	1,70	1,90	woning	0,3
Huur, etage, goedkoop (huur $<$ € 699,48 per maand)	1,00	1,10	1,20	1,40	woning	0,3
Kamerverhuur, zelfstandig, niet- studenten	0,50	0,55	0,65	0,70	kamer	0,2
Kamerverhuur, niet-zelfstandig, studenten	0,25	0,25	0,25	0,25	kamer	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	0,40	0,40	1,05	1,20	woning	0,3
Werkgelegenheid						
Kantoren zonder baliefunctie	0,85	1,15	1,15	2,55	100 m ² bvo	5%
Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,15	1,35	1,65	3,55	100 m ² bvo	20%
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven	1,25	1,55	1,85	2,35	100 m ² bvo	5%
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven	0,55	0,75	0,85	1,05	100 m ² bvo	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	0,85	1,15	1,35	1,95	100 m ² bvo	10%

Functie	Parkeernormen				Per	Aandeel bezoekers
	Centrum	Schil	Bebouwde kom (rest)	Buiten-gebied		
Winkels						
Buurtsupermarkt (kleiner dan 600 m ² wvo)	1,40	2,00	2,60	n.v.t.	100 m ² bvo	89%
Discountsupermarkt	2,60	3,90	5,20	n.v.t.	100 m ² bvo	96%
Fullservice supermarkt (middel)laag prijsniveau	2,50	3,70	4,40	n.v.t.	100 m ² bvo	93%
Fullservice supermarkt (middel)hoog prijsniveau	2,80	3,20	3,90	n.v.t.	100 m ² bvo	93%
Grote supermarkt (groter dan 2.500 m ² wvo)	5,10	5,80	6,60	n.v.t.	100 m ² bvo	84%
Binnenstad	3,40	-	-	-	100 m ² bvo	92%
Stadsdeelwinkelcentra	-	4,70	5,70	-	100 m ² bvo	85%
Wijkwinkelcentrum	-	3,90	4,60	-	100 m ² bvo	79%
Buurtwinkelcentrum	-	2,80	3,40	-	100 m ² bvo	72%
Bouwmart, tuincentra (incl. buitenruimte)	-	1,85	2,20	2,7	100 m ² bvo	88%
Bruin- en witgoedzaken (grootschalig)	2,8	4,55	6,20	9,25	100 m ² bvo	92%
Onderwijsvoorzieningen						
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdag verblijf	0,80	1,10	1,10	1,50	100 m ² bvo	-
Basisonderwijs	0,75	0,75	0,75	0,75	leslokaal	-
Middelbare school	3,00	3,60	3,90	4,90	100 leerlingen	11%
ROC	3,80	4,30	4,70	5,90	100 leerlingen	7%
Avondonderwijs	3,60	4,50	5,40	10,50	10 studenten	95%

Functie	Parkeernormen				Per	Aandeel bezoekers
	Centrum	Schil	Bebouwde kom (rest)	Buitengebied		
Zorgvoorzieningen						
Praktijk huisarts / verloskundigen (altijd min. 3 parkeerplaatsen)	1,65	1,95	2,35	3,25	behandelkamer	57%
Praktijk fysiotherapie	0,85	1,15	1,35	1,95	behandelkamer	57%
Praktijk tandarts	1,35	1,65	1,95	2,65	behandelkamer	47%
Apotheek	2,05	2,55	2,95	-	apotheek	45%
Consultatiebureau	1,05	1,25	1,45	2,15	behandelkamer	50%
Consultatiebureau voor ouderen	1,20	1,50	1,90	2,20	behandelkamer	38%
Gezondheidscentrum	1,25	1,45	1,75	2,45	behandelkamer	55%
Ziekenhuis	1,20	1,30	1,50	2,0	100 m ² bvo	29%
Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,60	0,60	0,60	-	wooneenheid	60%
Begraafplaats / crematorium	-	-	30,60	30,60	plechtigheid (gelijktijdig)	98%
Religiegebouw	0,15	0,15	0,15	-	zitplaats	-
Horeca						
Hotel 1-3*	2,00	3,10	4,70	6,80	10 kamers	77%
Hotel 4-5*	5,00	7,60	10,10	12,60	10 kamers	65%
Café / bar / cafetaria	5,00	5,00	6,00	-	100 m ² bvo	90%
Restaurant	9,00	9,00	13,00	-	100 m ² bvo	80%
Discotheek	3,60	7,20	10,70	20,80	100 m ² bvo	99%
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	4,00	5,50	7,50	-	100 m ² bvo	99%

Functie	Parkeernormen				Per	Aandeel bezoekers
	Centrum	Schil	Bebouwde kom (rest)	Buitengebied		
Sociaal-culturele voorziening						
Museum	0,40	0,60	0,95	-	100 m ² bvo	95%
Bibliotheek	0,35	0,65	0,85	1,35	100 m ² bvo	97%
Bioscoop (bij overlap voorstellingen +40%)	2,60	6,50	9,10	13,70	100 m ² bvo	94%
Filmtheater / filmhuis (bij overlap voorstellingen +20%)	2,00	4,00	6,00	9,90	100 m ²	97%
Theater / schouwburg	6,70	7,20	8,90	12,00	100 m ²	87%
Sociaal-cultureel centrum / wijkverenigingsgebouw	2,00	2,00	2,00		100 m ² bvo	90%
Sportvoorzieningen						
Gymlokaal / sportzaal	1,05	1,85	2,65	3,55	100 m ² bvo	94%
Sporthal (bij wedstrijdfunctie +0,15 per bezoekersplaats)	1,45	2,05	2,65	3,45	100 m ² bvo	96%
Sportveld buiten (excl. clubgebouw, trapveld e.d.)	20,00	20,00	20,00	20,00	ha netto terrein	95%
Dansstudio	1,20	3,00	4,20	7,40	100 m ² bvo	93%
Fitnessstudio / sportschool (kleiner dan 1.500 m ² bvo)	1,10	2,60	3,70	6,50	100 m ² bvo	87%
Fitnesscentrum (groter dan 1.500 m ² bvo)	1,30	3,40	4,80	7,40	100 m ² bvo	90%
Sauna / hammam	2,10	3,80	5,50	7,30	100 m ² bvo	99%
Wellnesscentrum	-	-	8,80	10,30	100 m ² bvo	99%
Squashhal	1,50	2,30	2,60	3,20	100 m ² bvo	84%
Tennisbanen	0,30	0,40	0,40	0,50	100 m ² bvo	87%
Bowlingcentrum	1,20	1,70	2,20	2,80	baan	89%
Biljart- / snookercentrum	0,65	0,85	1,05	1,75	tafel	87%

Functie	Parkeernormen				Per	Aandeel bezoekers
	Centrum	Schil	Bebouwde kom (rest)	Buiten-gebied		
Zwembad (overdekt)	-	9,30	10,60	13,30	100 m ² opp. bassin	97%
Zwembad (openlucht)	-	9,00	11,50	15,80	100 m ² opp. bassin	99%
Jachthaven	0,60	0,60	0,60	0,60	ligplaats	-
Manege	-	-	-	0,4	box	90%
Overig						
Indoorspeeltuin (kleiner dan 2.500 m ² bvo)	2,90	3,70	4,40	5,10	100 m ² bvo	97%
Indoorspeeltuin (groter dan 2.500 m ² bvo)	3,50	4,30	5,30	6,10	100 m ² bvo	98%
Volkstuin	-	-	0,30	0,30	tuin / perceel	100%
Kinderboerderij / stadsboerderij	-	18,80	22,50	-	boerderij	-

De parkeernormen zijn gebaseerd op de kencijfers parkeren uit de CROW publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (oktober 2012). Voor de meest voorkomende voorzieningen in Schiedam zijn de kencijfers overgenomen uit de tabellen in deze publicatie, in de categorie “zeer sterk stedelijk”. Voor voorzieningen die niet in Schiedam gevestigd zijn (kunstbaan, stadion, woonwarenhuis etc.) zijn de normen niet in deze tabel overgenomen om de leesbaarheid ervan te optimaliseren. Mocht de tabel in deze beleidsnota niet voorzien in een parkeernorm voor een (bouw)plan, dan worden de kencijfers uit deze publicatie, categorie “zeer sterk stedelijk”, het gemiddelde van de bandbreedte toegepast. In een enkel geval is afgeweken van deze publicatie, bijvoorbeeld omdat een norm daarin niet voorkomt, terwijl deze wel gewenst is. Die zijn in de tabel zelf aangeven.

Gebiedsindeling toepassing parkeernormen

