

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepaling

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schiedam Oost van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0606.BP0004 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 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.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengesloten woningen:

een blok bestaande uit meer dan twee woningen waarvan het hoofdgebouw aan ten minste één zijde aan het op het aangrenzende perceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.7 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.

1.8 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) of het hebben van een bed and breakfast, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed and breakfast:

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

1.13 bedrijf:

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

1.14 bedrijfsgebouw:

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

1.15 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.

1.16 begane grondlaag:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:

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

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 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 onderbouw en kap(verdieping).

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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.

1.27 (bruto) vloeroppervlakte:

totale oppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van

de daartoe behorende inbandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

1.28 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.

1.29 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 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.

1.31 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich in of boven de oorspronkelijke dakgoot bevindt.

1.32 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, alsmede horeca 1 (lichte horeca) waarbij geen mogelijkheid wordt geboden tot het ter plekke consumeren van etenswaren en maaltijden.

1.33 dienstverlening:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 erker:

een ondergeschikte uitbouw in of aan de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale horizontale diepte van 1,0 meter en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 gebouw:

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

1.41 gestapelde woning:

een woning in een woongebouw.

1.42 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.

1.43 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, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
- b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom 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.

1.44 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 bouwvergunning 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.

1.45 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 hoogte 60°.

1.46 luifel:

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

1.47 maatschappelijke voorziening:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.48 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 aan- of bijgebouw.

1.49 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.

1.50 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven het peil is gelegen en mag worden gebruikt ten behoeve van en ondergeschikt aan de in het gebouw toegelaten functies.

1.51 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.

1.52 ondersteunende horeca:

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

1.53 overkapping:

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

1.54 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.

1.55 permanente bewoning:

het gebruik van een voor recreatieve bewoning bedoeld (deel van) een gebouw als hoofdverblijf, vaste woon- of verblijfsplaats of woonadres.

1.56 prostitutie:

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

1.57 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

1.58 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.

1.59 speelvoorziening:

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

1.60 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakening, 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..

1.61 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.

1.62 verblijfsgebied:

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

1.63 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.64 volumineuze detailhandel:

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zoals detailhandel in auto's, kampeermiddelen, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen, woninginrichtingen e.d..

1.65 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.

1.66 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.

1.67 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.68 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.
- 2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.
- 2.3 bebouwingspercentage:
percentage van de oppervlakte van een bouwperceel of ander vlak, dat mag worden bebouwd.
- 2.4 (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, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.5 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 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.
- 2.7 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.
- 2.8 (horizontale) diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 2.9 inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.10 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.
- 2.11 oppervlakte van een overkapping:
tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.
- 2.12 ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden:
- 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;
 - 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 BESTEMMINGEN

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;

met daarbij behorende:

- b. ondergeschikte detailhandel;
- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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:

- a. regels ten aanzien gebouwen:
 1. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 15,0 m²;
 2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- b. regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. de hoogte van een overkapping ter plekke van de benzinepompen mag maximaal 7,0 meter bedragen
 2. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen
 3. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
 4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;
- b. garagebedrijven;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen 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. regels ten aanzien van gebouwen:
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. 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;
 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;

Artikel 5 Bedrijf - nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen

met daarbij behorende:

- b. erven;
- c. parkeervoorzieningen.

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:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;

met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen 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:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel of detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- c. maatschappelijke voorzieningen, waarbij een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang is uitgesloten;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- f. horeca 1, uitsluitend op de begane grond;
- g. kantoren met in totaal een brutovloeroppervlak van maximaal 7.500 m².

met daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. ontsluitingswegen;
- j. parkeervoorzieningen, uitsluitend ondergronds en op de begane grond;
- k. groenvoorzieningen;
- l. waterlopen 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. regels ten aanzien van hoofdgebouwen
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dove gevel' worden de voorgevels van de woningen voorzien van een dove gevel.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het aantal woningen mag maximaal 135 bedragen;
- b. de totale brutovloeroppervlakte van de in lid 6.1, onder c, d en e genoemde activiteiten mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
- c. het is verboden de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel of detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen;
- d. het is verboden de bedrijfsruimten gelegen aan het Stationsplein te gebruiken ten behoeve van de in lid 6.1, onder c en g genoemde activiteiten.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.1, onder e voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in dit lid, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 6.1, onder e genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- c. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. een dans-, muziek en/of toneelschool, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- f. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en ondergronds en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. kantoren;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. de onder a t/m h genoemde functies, alsmede horeca 1, zowel op de begane grond als op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – multifunctioneel'.

met daarbij behorende:

- a. tuinen en erven;
- b. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen 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. regels ten aanzien van hoofdgebouwen
 1. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid
- b. regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:
 1. 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;
 2. 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;
 3. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
 5. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

- c. regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - 1. 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;
 - 2. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
 - 3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

8.3 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.1, onder c voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 9 Gemengd - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening , uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca 1, uitsluitend op de begane grond;
- d. maatschappelijke voorzieningen, waarbij een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang is uitgesloten;
- e. kantoren.

met daarbij behorende:

- a. tuinen en erven;
- b. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen 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. regels ten aanzien van hoofdgebouwen
 1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel of detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.1, onder c voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in dit lid, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 8.1, onder c genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

- e. straatmeubilair;
- f. ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- g. bruggen en duikers;
- h. waterlopen 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. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 1,0 meter voor terreinafscheidingen;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 4,0 meter voor ballenvangers ten behoeve van speelvoorzieningen;
 4. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.2, onder b, sub 1 tot een hoogte van 3,0 meter.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied - 2' de bestemming 'groen' te wijzigen, door het toevoegen van de aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van het realiseren van een ondergrondse parkeergarage, met dien verstande dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien tevens gebruik wordt gemaakt, of gemaakt is, van de in artikel 15.3 genoemde wijzigingsbevoegdheid
- b. de parkeergarage uitsluitend gerealiseerd mag worden ten dienste van het op grond van artikel 15.3 middels een wijzigingsbevoegdheid toegelaten gebruik;

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca 1 en 2;

met daarbij behorende:

- b. erven en tuinen;
- c. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen 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. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.2, onder c, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.1, onder a voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in dit lid, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 7.1, onder a genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. 'kerk', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- c. dierenambulacepost, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- d. wonen, uitsluitend op de verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen 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 dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.2, onder d, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is het niet toegestaan de verdiepingen te gebruiken ten behoeve van het op grond van lid 12.1 sub a t/m c toegelaten vormen van gebruik.

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, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 1,0 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.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.15, toegelaten.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen met ten hoogste twee rijstroken en daarbij behorende voorzieningen;
- b. trambaan met ten hoogste twee sporen en daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – trambaan';
- c. erftoegangswegen;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. verblijfsgebieden;
- f. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. bruggen en duikers;
- i. waterlopen 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. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 10,0 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes tot een hoogte van 3,5 meter toegelaten.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. rail- en metroverkeer;
- c. trambaan met ten hoogste twee sporen en daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – trambaan';
- d. een trein-, metro-, en busstation met daaraan ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca I;
- e. kantoren, in en op de overbouwing van het metrotracé;

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. gelijkvloers en ongelijkvloers kruisende paden en wegen;
- h. bruggen en duikers;
- i. waterlopen 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. regels ten aanzien van gebouwen:
 1. de bouwhoogte van de stationshal mag maximaal 10,0 meter bedragen;
 2. de bouwhoogte van kantoren mag maximaal 30,0 meter bedragen, waarbij maximaal 4 kantoortorens zijn toegelaten;
 3. de bouwhoogte van overige gebouwen mag maximaal 10,0 meter bedragen.
- b. regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. de hoogte, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf, mag maximaal 10,0 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.1, onder d voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in dit lid, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 14.1, onder d genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. trambaan met ten hoogste twee sporen en daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - trambaan';
- d. verblijfsgebieden;
- e. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. bruggen en duikers;
- h. waterlopen 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. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 10,0 meter bedragen;

afwijking van het bepaalde onder a en b zijn schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes tot een hoogte van 3,5 meter toegelaten.

16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro - wijzigingsgebied - 1' de bestemming 'verkeer - verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'wonen - 3' met de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat:

- a. het wijzigingsgebied volledig mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- c. het parkeren ondergronds plaatsvindt;
- d. detailhandel uitsluitend is toegelaten op de begane grond;
- e. voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. scheepvaartverkeer en watersport;
- c. bruggen en duikers;
- d. wegverkeer ter plaatse van bruggen, tunnels en duikers;
- e. gemaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';

met daarbij behorende:

- f. oevers en kaden;
- g. 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:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 5,0 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ter plaatse van de aanduiding 'gemaal' gebouwen toegelaten, met in achtneming van de volgende regels:
 1. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
 2. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid.

Artikel 18 Wonen - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van aaneengesloten woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. een sexwinkel/ sexbioscoop, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning-filmcabine';
- h. horeca 1, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- i. een café en/of horeca 1, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- j. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met daarbij behorende:

- k. tuinen en erven;
- l. parkeervoorzieningen.
- m. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

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:

- a. regels ten aanzien van hoofdgebouwen:
 1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- b. regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:
 1. 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;
 2. in afwijking van het bepaalde onder b, sub 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' aan- en bijgebouwen worden gebouwd;
 3. 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;
 4. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
 5. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
 6. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

- c. regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - 1. 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;
 - 2. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
 - 3. 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. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 17.1, onder c en d voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtname van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. van het bepaalde in lid 17.1, onder g en h voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in deze leden, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 17.1 onder g en h genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 19 Wonen - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van aaneengesloten woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen.

19.2 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. regels ten aanzien van hoofdgebouwen en aanbouwen:
 1. de hoofdgebouwen en aanbouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- b. regels ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen:
 1. 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;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
 3. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.
- c. regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. 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;
 2. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
 3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

19.3 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.

19.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 18.1, onder c voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Artikel 20 Wonen - 3

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. horeca 1, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- h. een café en/of horeca 1, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- i. kantoren, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- k. een muziekschool, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';

met daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

20.2 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. regels ten aanzien van hoofdgebouwen en garageboxen:
 1. de hoofdgebouwen en garageboxen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- b. regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen:
 1. 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;
 2. in afwijking van het bepaalde onder b, sub 2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' aan- en bijgebouwen worden gebouwd;
 3. 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;
 4. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
 5. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
 6. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

- c. regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - 1. 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;
 - 2. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
 - 3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

20.3 *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.

20.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 19.1, onder c en d voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. van het bepaalde in lid 19.1, onder g en h voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in deze leden, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 19.1 onder g en h genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een (ondergrondse) hoogspanningsverbinding van maximaal 150 Kv;

21.2 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 - Hoogspanningsverbinding' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' tot een hoogte van maximaal 3,0 meter.

21.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 21.2 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 - Hoogspanningsverbinding' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 32 kan worden afgeweken zonder dat toepassing wordt gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

- a. 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:
 1. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 5. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 6. 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;
 7. het aanbrengen van andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. 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;
 2. 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;
 3. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de leidingbeheerder.

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

22.2 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):

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 1' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 3,0 meter beneden het maaiveld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 2' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie 3' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld.

22.3 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.
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 28 kan worden afgeweken zonder dat toepassing wordt gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

- a. 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:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 4. 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.

- b. Het onder a bedoelde verbod geldt:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding ‘Waarde - archeologie 1’ voor werken en werkzaamheden met een gezamenlijk oppervlak groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 3,0 meter beneden het maaiveld;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding ‘Waarde - archeologie 2’ voor werken en werkzaamheden met een gezamenlijk oppervlak groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding ‘Waarde - archeologie 3’ voor werken en werkzaamheden met een gezamenlijk oppervlak groter dan 200 m² en die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld.
- c. De onder a 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.
- d. Aan de onder a 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.

22.5 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 23 Waarde - Cultuurhistorie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. het behoud en herstel van actuele cultuurhistorische waarden;
- b. het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden.

23.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en) dat:

- a. de bestaande bebouwing uitsluitend mag worden vergroot en/of veranderd voor zover de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en voorts met inachtneming van het bepaalde in de met de bestemming 'Waarde - cultuurhistorie' samenvallende bestemming;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

23.3 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 gebouwen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw, gelet op:
 1. bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 3. gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien uit een schriftelijk advies van de Commissie voor welstand en monumenten blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen uit het oogpunt van de cultuurhistorische waarden voorwaarden worden verbonden.
- d. In afwijking van het bepaalde in artikel 28 kan worden afgeweken zonder dat toepassing wordt gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

23.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) een gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. bij de sloop van het gehele gebouw of bouwwerk de sloop gepaard gaat met de herbouw van een vergelijkbaar gebouw of bouwwerk, gelet op:
 - bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.
 2. bij sloop van een gedeelte van een gebouw of bouwwerk welke op zichzelf beschermingswaardig is, de sloop gepaard gaat met de herbouw van een vergelijkbaar gebouw of bouwwerk, gelet op:
 - bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers.
 3. bij sloop van een gedeelte van het gebouw of bouwwerk welke op zichzelf niet beschermingswaardig is, de bescherming van het resterende gedeelte van het gebouw of bouwwerk gewaarborgd is.

Artikel 24 Waterstaat

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het beheer van waterstaatsdoeleinden.

24.2 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.

24.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 22.2, met inachtneming van de volgende regels:
 1. afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken is mogelijk, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
 2. voordat een besluit over het afwijken van de bouwregels wordt genomen horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 28 kan worden afgeweken zonder dat toepassing wordt gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

- a. 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:
 1. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 2. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
- b. Het in sub a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. 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;
 2. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
 3. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterstaatbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 25 Anti-dubbeltelbepaling

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 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 voorgeschreven 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.

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:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch 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.

Artikel 28 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 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3,5 meter;
- b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. beneden peil gelegen kelders alsmede erkers, balkons, galerijen, luifels, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,0 meter mogen worden overschreden;
- e. het in geringe mate, doch met niet meer dan 3,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- f. geluidwerende voorzieningen;

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 29 Algemene wijzigingsregels

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 blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

Artikel 30 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde besluiten is, tenzij bij wet of in de planregels anders is bepaald, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat de termijn van tervisielegging van een ontwerp-besluit twee weken bedraagt.

Artikel 31 Overige regels

31.1 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.

31.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gerekend te blijven behorende tot het bedrijf of tot de instelling waartoe zij behoorden op de eerste dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

32.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Oost 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 Staat van milieubelastende activiteiten

SBI-code	Omschrijving	Grootste afstand	Categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
0140	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	50	3.1
	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	2
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	50	3.1
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	2
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
	- jam	100	3.2
	- groente algemeen	100	3.2
1552	Consumptie-ijsfabrieken:		
	- p.o. > 200 m ²	100	3.2
	- p.o. <= 200 m ²	30	2
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	2
	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	3.2
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	3.2
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	500	5.1
	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	3.2
	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	30	2
	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	4.2
	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	3.2
	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	2
1585	Deegwarenfabrieken	50	3.1
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	4.1
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	4.1
1589.2	Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	4.1
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	4.2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
1596	Bierbrouwerijen	300	4.2
1597	Mouterijen	300	4.2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100	3.2
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3.2
172	Weven van textiel:		
	- aantal weefgetouwen < 50	100	3.2
	- aantal weefgetouwen >= 50	300	4.2
173	Textielveredelingsbedrijven	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	50	3.1
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3.1
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181	Vervaardiging kleding van leer	50	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3.1

19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191	Lederfabrieken	300	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	3.1
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELLEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	100	3.2
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	50	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2221	Drukkerijen van dagbladen	100	3.2
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3.2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	30	2
2223	Grafische afwerking	10	1
2223	Binderijen	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	50	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3.1
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	Meubelfabrieken	100	3.2
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	10	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	50	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	50	3.1
3663.1	Sociale werkvoorziening	30	2
3663.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3.1
45	BOUWNIJVERHEID		
45	Bouwbedrijven algemeen:		
	- b.o. > 2.000 m²	100	3.2
	- b.o. ≤ 2.000 m²	50	3.1
45	Aannemersbedrijven met werkplaats±		
	- b.o. > 1000 m²	50	3.1
	- b.o. < 1000 m²	30	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
501	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	100	3.2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	100	3.2
5020.4	Autobeklederijen	10	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	3.1
5020.5	Autowasserijen	30	2

51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	Cateringbedrijven	30	2
60	VERVOER OVER LAND		
6022	Taxibedrijven	30	2
6023	Touringcarbedrijven	100	3.2
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):		
	- b.o. > 1000 m ²	100	3.2
	- b.o. <= 1000 m ²	50	3.1
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633	Reisorganisaties	10	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	Post- en koeriersdiensten	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	Zendinstallaties:		
	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	100	3.2
	- FM en TV	10	1
	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	10	1
65, 66, 67	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	10	1
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	10	1
72	Datacentra	30	2
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1

75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	10	1
80	ONDERWIJS		
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30	2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30	2
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8511	Ziekenhuizen	30	2
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	10	1
853	Verpleeghuizen	30	2
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	10	1
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9234	Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1	Dansscholen	30	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
926	Sporthallen	50	3.1
926	Bowlingcentra	30	2
926	Sportscholen, gymnastiekhallen	30	2
93	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3.1
9301.1	Tapjtreinigingsbedrijven	50	3.1
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	: niet van toepassing / niet relevant	o.c.	: opslagcapaciteit
<	: kleiner dan	p.c.	: productiecapaciteit
>	: groter dan	p.o.	: productieoppervlak
=	: gelijk aan	b.o.	: bedrijfsoppervlak
cat.	: categorie	v.c.	: verwerkingscapaciteit
e.d.	: en dergelijke	u	: uur
i.e.	: inwonereenheden	d	: dag
kl.	: klasse	w	: week
n.e.g.	: niet elders genoemd	j	: jaar

Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van milieubelastende activiteiten

De Staat van milieubelastende activiteiten is ontleend aan bijlage 1 van de de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Sdu Uitgevers BV, 2009). Bijlage 1 omvat de milieubelastende activiteiten met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij die activiteiten is rekening gehouden met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties.

Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per milieubelastende activiteit zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen de activiteit en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van de milieubelastende activiteit en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. In de Staat van milieubelastende activiteiten wordt de grootste afstand genoemd.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- of activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'. Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

<i>milieucategorie</i>	<i>grootste afstand</i>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Bestemmingsplantoetsing

De opsomming in de Staat van milieubelastende activiteiten wil niet zeggen dat alle daarin voorkomende activiteiten ook gerekend moeten worden tot milieubelastende activiteiten in de zin van dit bestemmingsplan. Daarmee is deze systematiek toepasbaar op iedere bestemming waarin functies voorkomen die milieubelastend kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten.

Voor een juiste toepassing van deze lijst is het van belang dat eerst wordt bepaald of een bepaalde activiteit passend is binnen de het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik. Daarna volgt een tweede toets aan de Staat van milieubelastende activiteiten; in welke mate belast de passende milieubelastende activiteit de milieugevoelige activiteit (het wonen). Dit betreft een dubbele toetsing met cumulatieve voorwaarden.

Voor activiteiten die een zwaardere milieubelasting kennen dan de op grond van het bestemmingsplan toegelaten categorie, maar waarvan de functie wel overeenkomt met het bestemmingsplan, is in sommige gevallen een binnenplanse afwijking mogelijk. Dit betreft activiteiten die op grond van de Staat van milieubelastende activiteiten weliswaar worden ingedeeld in een hogere categorie dan is toegelaten, maar in de praktijk een milieubelasting hebben die valt binnen de op grond van het bestemmingsplan toegelaten categorie. In dergelijke gevallen zal aan de hand van onderzoeken aangetoond moeten worden dat de milieufactor die bepalend is voor de indeling in een categorie voor deze specifieke activiteit naar beneden kan worden bijgesteld.