

Schieveste fase 5

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS		3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS		9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Verkeer - verblijfsgebied	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Leiding - Hoogspanning	14
Artikel 8	Waarde - Archeologie	16
Artikel 9	Waterstaat	18
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS		21
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 12	Algemene bouwregels	23
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 16	Overige regels	27
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS		29
Artikel 17	Overgangsrecht	29
Artikel 18	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schieveste fase 5 van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0606.BP0025-0002 met de bijbehorende regels.

1.3 (bruto)vloeroppervlakte:

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

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 archeologisch waardevolgebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.7 archeologische waarde:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel:

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

bestemmingsplan Schieveste fase 5

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 cultuur- en ontspanning

onder voorzieningen ten behoeve van cultuur- en ontspanning wordt verstaan: een bioscoop, muziekschool, dansschool, sportschool, casino, sauna en wellness centrum, (muziek)theater, museum, kinderindoorspeelplaats of een combinatie van de hiervoor genoemde functies.

1.18 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.19 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 als uitzondering op het voorgaande: ondersteunende horeca 1.

1.20 dienstverlenendbedrijf:

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.

1.21 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.

1.22 gebouw:

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

1.23 geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.24 gemakswinkel

een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen;

1.25 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, ijsalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro en restaurant (met bezorg- en afhaal-service);
- 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,

bestemmingsplan Schieveste fase 5

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.

1.26 hotel:

een bedrijf of inrichting geheel of in overwegende mate gericht op het verschaffen van logies per nacht al dan niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken.

1.27 kinderindoorspeelplaats

overdekte speelplaats voor kinderen waar geen gelegenheid tot logies geboden wordt.

1.28 luifel:

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

1.29 maatschappelijkdoeleinden

onder maatschappelijke doeleinden wordt slechts verstaan: een bibliotheek, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, jeugd- en naschoolse opvang, onderwijsinstellingen, welzijns- en zorginstellingen of een combinatie van de hiervoor genoemde functies.

1.30 milieuhygiënische belemmering

wettelijke belemmering op het vlak van geur, geluid, fijn stof, bodem etc.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 ondersteunendehoreca:

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.

1.34 overkapping:

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

1.35 parkeergarage

een overdekte in pandige ruimte die geschikt en gebruikt kan worden om auto's, invalidenmobielen, fiets of andere voertuigen te stallen.

1.36 peil:

Normaal Amsterdams Peil.

1.37 prostitutie:

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

1.38 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

bestemmingsplan Schieveste fase 5

1.39 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.

1.40 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, skatevoorzieningen,abri's e.d..

1.41 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.

1.42 verblijfsgebied:

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

1.43 verkoopvloeroppervlakte:

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

1.44 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.

1.45 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.

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 (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.

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 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.

2.5 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 2,0 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotel, inclusief ondersteunende horecavoorzieningen;
- b. horeca 1;
- c. cultuur- en ontspanning;
- d. sportvoorzieningen;
- e. kleinschalige winkels in de vorm van gemakswinkels tot een gezamenlijk maximum van 500 m²;
- f. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- g. ontsluitingswegen;
- h. ondergeschikte horeca;
- i. groenvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. vluchtrappen(huizen);
- m. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. de gebouwen, inclusief niet ondergeschikte delen van deze gebouwen, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 8,0 meter voor palen en masten;
 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf- of terreinafscheidingen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- e. de gebouwen en bouwwerken als bedoeld onder a en c zijn slechts toegestaan indien deze geen (mogelijke) effecten hebben op de verkeersveiligheid van de nabijgelegen rijksweg.

3.3 Nadereisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. waterhuishoudkundige zaken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 3.2, onder d ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ter plekke van het maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 47,0 meter, waarbij deze mag worden verhoogd tot een bouwhoogte van maximaal 65,0 meter, mits:
 1. advies is ingewonnen bij de Luchtvaartinspectie met het oog op de belangen van de luchtvaart;
 2. advies is ingewonnen bij het waterbeheerder met het oog op de waterbelangen;
 3. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de DCMR met het oog op externe

bestemmingsplan Schieveste fase 5

- veiligheid;
4. geconstateerd is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn om aan de bedoelde verhoging van de bouwhoogte medewerking te verlenen;
- b. van het bepaalde in lid 3.2, onder e ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde die een (mogelijk) effect hebben op de verkeersveiligheid van de nabijgelegen rijksweg , mits vooraf advies wordt gevraagd bij de wegbeheerder van de rijksweg.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen met daarbij behorende voorzieningen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bruggen, duikers en hierbij behorende voorzieningen;
- e. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. 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. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde die geen (mogelijk) effecten hebben op de verkeersveiligheid van de nabijgelegen rijksweg;
- b. de hoogte mag maximaal 15,0 meter bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 voor het plaatsen van vluchttrappen(huizen) van maximaal 65,0 meter hoog, ten behoeve van functies in de aangrenzende bestemming 'Gemengd'.
- b. van het bepaalde in lid 4.3, onder a ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde die een (mogelijk) effect hebben op de verkeersveiligheid van de nabijgelegen rijksweg, mits vooraf advies wordt gevraagd bij de wegbeheerder van de rijksweg.

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erftoegangswegen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. verblijfsgebieden, waaronder terrassen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bruggen, duikers en hierbij behorende voorzieningen;
- f. straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen 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 gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid.

5.2.2 regels ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15,0 meter;

5.3 Afwijkenvande bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 en 5.2.2 voor het plaatsen van maximaal 3 vlaggenmasten van maximaal 8,0 meter hoog, ten behoeve van functies in de aangrenzende bestemming 'Gemengd';
- b. van het bepaalde in lid 5.1 en 5.2.2 voor het plaatsen van vluchttrappen(huizen) van maximaal 65,0 meter hoog, ten behoeve van functies in de aangrenzende bestemming 'Gemengd'.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. scheepvaartverkeer, pleziervaart en watersport;
- c. bruggen, duikers en hierbij behorende voorzieningen;
- d. wegverkeer ter plaatse van bruggen, tunnels en duikers;
- e. oevers en kaden;
- f. aanlegmogelijkheden voor passanten;
- g. groenvoorzieningen.

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 algemene regels

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 5,0 meter bedragen;
- c. in afwijking van het voorgaande lid zijn bruggen toegestaan tot een hoogte van 12,0 meter.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150kV:

7.2 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 - Hoogspanning' samenvallende bestemmingen, op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning', waarbij bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 5 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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 - Hoogspanning' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

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

7.4.1 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 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 van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- g. het aanbrengen van andere leidingen en/of kabels en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzondering

Het in lid 7.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan welke zijn toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 5.2 of waarvoor op grond van het bepaalde in artikel 5.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 7.4.1 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

bestemmingsplan Schieveste fase 5

- de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' 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 8 Waarde - Archeologie

8.1 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.

8.2 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 die dieper reiken dan 2 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 2 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 de huidige onderwaterbodem.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 8.2, 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.

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. 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.

8.4.2 Toepassingsbereik

Het in lid 8.4.1 bedoelde verbod geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1' voor werken en werkzaamheden die dieper reiken

bestemmingsplan Schieveste fase 5

- dan 2,0 meter beneden het maaiveld;
- b. 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 2,0 meter beneden het maaiveld;
 - c. 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 de huidige onderwaterbodem.

8.4.3 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. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

8.4.4 Toetsingscriteria en voorwaarden

- a. De in lid 8.4.1 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 8.4.1 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.

8.5 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 (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waterstaat

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer van waterstaatsdoeleinden.

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 9.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. 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;
- b. 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.

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

9.4.1 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 verharderen 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.

9.4.2 Uitzondering

Het in lid 9.4.1 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.

9.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 9.4.1 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waterstaat' 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 10 Algemene gebruiksregels

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;

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaandeafwijkingen

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.

12.2 Aangrenzendeterreinen

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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Veiligheidszone - vervoergevaarlijkestoffen

- a. Binnen de 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is de bouw of uitbreiding van (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichting slechts toegelaten, indien uit het oogpunt van externe veiligheid in ieder geval wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. ramen, deuren en ventilatiesystemen moeten afsluitbaar zijn;
 2. voldoende (nood)uitgangen bevinden zich in de van de risicobron (A20) af gerichte gevel.
- b. Als er sprake is van een functie bedoeld voor personen die verminderd zelfredzaam zijn, zoals ouderen, kinderen tot 8 jaar of zieken, moet bovendien ten behoeve van een veilig verblijf bij een incident op de A20 worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de constructie van het betreffende bouwdeel is bestand tegen een overdruk die kan optreden bij een koude Blevé;
 2. de naar de risicobron gerichte gevel is bestand tegen de hittestraling die kan optreden als gevolg van een koude Blevé;
 3. Voor de schuilmogelijkheden, optredende druk en warmtestraling moet vooraf advies in worden gewonnen bij de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' of het aanpassen van de bijbehorende voorwaarden voor zover een verandering in de externe veiligheidsnormering- en waardering daartoe aanleiding geeft.

13.2 Geluidzone

Binnen de 'Geluidzone' zijn geen woningen en andere geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder toegelaten.

Artikel 14 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. 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;
- d. 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 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene wijziging

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 blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

15.2 Wro-zone- wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen, inclusief dubbelbestemmingen, van de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' , te wijzigen in de bestemming 'Water' om zo te voorzien in extra waterbergingscapaciteit, mits de leidingbeheerder en de waterbeheerder vooraf over deze wijziging zijn gehoord.

Artikel 16 Overige regels

16.1 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'.

16.2 Verwijzing naar andereregelgeving

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 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrechtbouwwerken

- 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 lid 17.1, 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 17.1, 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.

17.2 Overgangsrechtgebruik

- 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 17.2, 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 17.2, 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 17.2, 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Schieveste fase 5 van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam
in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,