

Wetenschappersbuurt

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 5	Water	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Wonen - Gestapeld	16
Artikel 8	Leiding - Hoogspanning	18
Artikel 9	Waarde - Archeologie 1	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels		23
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12	Algemene bouwregels	25
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 15	Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		31
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32
Bijlagen bij de regels		33
Bijlage 1	Parkeernormen	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Wetenschappersbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP00030-0003 van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Wetenschappersbuurt' bestaande uit het GML-bestand NL.IMRO.0606.BP00030-0003.

1.4 (bruto) vloeroppervlakte:

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

1.5 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.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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.

1.9 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.10 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.

1.11 achtergevel:

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

1.12 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.13 archeologische waarde:

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

1.14 bebouwing:

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

1.15 bed and breakfast:

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

1.16 bedrijf:

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

1.17 begane grondlaag:

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

1.18 beneden-bovenwoning:

een bijzondere woonvorm waarbij boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen in maximaal twee bouwlagen met kap zijn gebouwd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau gewaarborgd is, niet zijnde een appartementencomplex.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 bijgebouw:

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

1.23 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.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 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).

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

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

1.33 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.

1.34 dienstverlening:

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

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 $\frac{2}{3}$ van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.

1.37 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.

1.38 garagebox:

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, al dan niet gekoppeld aan een hoofdgebouw, dat ten behoeve van de woonfunctie gebruikt worden voor het stallen van vervoermiddelen of als bergruimte.

139 gebouw:

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

140 geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

141 gestapelde woning:

een woning in een woongebouw.

142 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

143 horeca(bedrijf):

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

144 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.

145 milieudeskundige:

de door het college als zodanig aangewezen deskundige.

146 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.

147 milieuhygiënische belemmeringen:

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

148 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.

149 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.

150 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.

151 overig bouwwerk:

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

152 overkapping:

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

153 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

154 parkeerhof:

gronden behorende bij een aantal in de nabijheid gelegen woningen waarop het parkeren voor deze woningen geconcentreerd plaatsvindt.

155 parkeervoorziening

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken

156 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.

157 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, alsmede daarmee (qua ruimtelijke uitstraling) gelijk te stellen beroepen en bedrijven.

158 prostitutie:

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

159 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

160 recreatief medegebruik

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

161 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.

162 speelvoorziening:

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

1.63 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..

1.64 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.

1.65 verblijfsgebied:

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 vrijstaande woning:

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

1.69 woning:

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

1.70 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:

21 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

22 bebouwingspercentage

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

23 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

24 (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.

25 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.

26 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.

27 (horizontale) diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

28 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.

29 oppervlakte van een overkapping:

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

210 ondergeschikte bouwdelen:

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

- a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
- b. geluidwerende voorzieningen, 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 Groen

31 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;
- e. een openbare fietsenstalling;

met daarbij behorende:

- f. straatmeubilair;
- g. ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- h. bruggen, duikers en geluidwerende voorzieningen;
- i. waterlopen, waterberging, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

32 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 2,0 meter voorterreinafscheidingen;
 2. maximaal 7,0 meter voorpalen en masten;
 3. maximaal 4,0 meter voor ballenvangers ten behoeve van speelvoorzieningen;
 4. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

41 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. erftoegangswegen;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. verblijfsgebieden;

met daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen, taluds en bermen;
- g. bruggen, duikers en geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van:
 1. het regelen, geleiden en bewegwijzeren van het (weg)verkeer, alsmede verlichting;
 2. het weren van voorwerpen die de veiligheid van het (weg)verkeer in gevaar kunnen brengen en het beveiligen van het (weg)verkeer;
 3. het onderhoud van de weg, alsmede dienstwegen;
- j. waterlopen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

42 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 overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes toegelaten tot een hoogte van 3,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn nutsvoorzieningen toegelaten met een oppervlakte van 20 m² en tot een hoogte van 3,5 meter.

43 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning afwijken stallingsvoorziening scootmobielen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van voorzieningen voor het stallen van scootmobielen, met een hoogte van ten hoogste 1,5 meter, met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Water

51 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bruggen en duikers en bijbehorende voorzieningen;
- c. weg- en railverkeer ter plaatse van bruggen en duikers;

met daarbij behorende:

- d. oevers en kaden;
- e. groenvoorzieningen.

52 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, gemeten vanaf de waterlijn;
- c. de hoogte van bruggen mag maximaal 8,0 meter bedragen, gemeten vanaf het maaiveld.

Artikel 6 Wonen

61 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van aaneengesloten woningen of halfvrijstaande woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit, 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;

alsmede ter plaatse van de aanduiding :

- d. 'specifieke vorm van wonen - garagebox' voor garageboxen;

met daarbij behorende:

- e. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- f. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuinen en erven.

62 Bouwregels

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

6.2.1 Regels ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 1. het bestaande aantal;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het op de verbeelding aangegeven maximaal aantal;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

6.2.2 Regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

6.2.3 Regels ten aanzien van garageboxen

- a. garageboxen zijn, in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garage', waarbij het gehele aanduidingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter.

6.2.4 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag maximaal 6,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

63 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.

64 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunning afwijken entree- of toegangsportaal

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

6.4.2 Omgevingsvergunning afwijken erf- en terreinafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken het bepaalde in lid 6.2.4, onder a. voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

6.4.3 Omgevingsvergunning afwijken oppervlakte aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, onder c. voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot te laten, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 75 m² mag bedragen en niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- b. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

65 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning afwijken oppervlakte aan huis gebonden beroep of bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.1, onder c. voor een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning.

Artikel 7 Wonen - Gestapeld

71 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Gestapeld' 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, 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;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond;
- e. 'dienstverlening' voordienstverlening op de begane grond;
- f. 'horeca 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- g. 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf voor een schildersbedrijf;

met daarbij behorende:

- h. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- i. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. tuinen en erven.

72 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:

7.2.1 Regels ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 1. het bestaande aantal;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het op de verbeelding aangegeven maximumaantal;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

7.2.2 Regels ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen

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

7.2.3 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag maximaal 6,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

73 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.

74 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunning afwijken erf- en terreinafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken het bepaalde in lid 7.2.3, onder a. voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

7.4.2 Omgevingsvergunning afwijken oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2, onder b om bijgebouwen en overkappingen tot te laten, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal 75 m² mag bedragen en niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- b. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

75 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.1, onder a voor het samenvoegen van beneden- en bovenwoningen tot grondgebonden woningen mits hierdoor geen milieuhygiënische belemmeringen ontstaan en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanning

81 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding van maximaal 150 kV, met een belemmeringszone ter breedte van 4,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

82 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' samenvallende bestemming, op deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning', tot een hoogte van maximaal 3,0 meter.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn boven deze gronden tevens niet op de grond rustende delen van bouwwerken, geen gebouw zijnde toegelaten, zoals de overspanning van een viaduct, mits deze zijn toegelaten op grond van de met de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning samenvallende bestemming.

83 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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.

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

8.4.2 Uitzondering

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

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of waarvoor vergunning is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering of realisatie van een bouwplan welke is toegelaten op grond van het bepaalde in artikel 8.2 of waarvoor op grond van artikel 8.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

8.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

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

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

85 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

91 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

92 Bouwregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' samenvallende bestemming(en) 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 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld.

93 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 1' 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.

94 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 indien het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld:

- 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.

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 of waarvoor vergunning is verleend voor het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

9.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

- a. De in lid 9.4.1 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 1'samenvalt.
- b. Aan de in lid 9.4.1 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.

95 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 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 30 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 het profiel van de weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uimeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.
 - f. geluidwerende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 9,0 meter;
- mits de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 12 Algemene bouwregels

121 Bestaande afwijkingen

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

122 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 13 Algemene gebruiksregels

131 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

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

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

132 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

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

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

133 Entrees en toegangsportalen

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

134 Gebruik aanbouwen

Het gebruik welke blijkens een aanduiding is toegelaten op de begane grondlaag van een hoofdgebouw is tevens toegelaten op de begane grondlaag van een bij het hoofdgebouw behorende aanbouw.

135 Parkeren, laden, lossen en stallen

1. Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw, verandering van een functie en uitbreiding of wijziging van bestaand gebruik) is slechts toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in:
 - a. voldoende parkeergelegenheid, met in achtneming van de als Bijlage bij deze regels opgenomen Parkeernormen;
 - b. voldoende ruimte voor het laden en lossen en/of het stallen van fietsen.
2. Het bepaalde in lid 1, onder b geldt niet ten behoeve van het wonen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:
 - a. het bepaalde in lid 1, onder a indien:
 1. aantoonbaar op een andere wijze aan de vereiste te voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt voldaan;
 2. de vereiste parkeergelegenheid financieel gecompenseerd wordt door een storting in het gemeentelijk parkeerfonds;
 3. het bepaalde in sub 1 zich niet voordoet, storting van een financiële compensatie in het gemeentelijk parkeerfonds naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet redelijk is en met de verwezenlijking van het plan een bijzonder gemeentelijk belang gemoeid is.
 - b. het bepaalde in lid 1, onder b en c indien aantoonbaar op een andere wijze aan de vereiste te voorzien in ruimte voor laden en/of lossen en stallingsvoorziening voor fietsen wordt voldaan, of het gebruik geen aanleiding geeft tot het aanwezig zijn van dergelijke voorzieningen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de lid 1 genoemde voorzieningen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen de bij de regels met betrekking tot het parkeren behorende bijlage Parkeernormen wijzigen indien deze parkeernormen of de bijbehorende gebiedsindeling worden herzien.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

141 Wijzigingsbevoegdheid voor geringe afwijkingen

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

142 Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1', te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Gestapeld' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 32 mag bedragen;
- b. bebouwing is toegelaten bestaande uit maximaal vier bouwlagen;
- c. een bouwlaag mag maximaal 3,2 meter hoog zijn;
- d. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel aan een verkregen hogere waarde geluid;
- e. de ontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte tot gevolg heeft;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de omgeving als gevolg van bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking of ten koste gaat van groen(stroken);
- g. de nieuwe woningen inpasbaar dienen te zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- h. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen van nabijgelegen woningen en bedrijven.

143 Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone-wijzigingsgebied 2', te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Gestapeld' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 62 mag bedragen;
- b. bebouwing is toegelaten bestaande uit maximaal vier bouwlagen;
- c. een bouwlaag mag maximaal 3,2 meter hoog zijn;
- d. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel een verkregen hogere waarde geluid;
- e. Het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied wordt gerealiseerd, bij voorkeur in de vorm van een parkeerhof centraal in het gebied;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van de omgeving als gevolg van bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking of opoffering van groen(stroken);
- g. de nieuwe woningen inpasbaar dienen te zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- h. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen van nabij gelegen woningen en bedrijven.

Artikel 15 Overige regels

151 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'.

152 Verwijzing naar andere regelgeving

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

161 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 lid 16.1, 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 16.1, 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.

162 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2, 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 16.2, 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 16.2, 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Wetenschappersbuurt van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam
in de openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeernormen

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

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

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

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

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

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

Gebiedsindeling toepassing parkeernormen

