

# De Branderij

# Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1        INLEIDENDE REGELS</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1        Begrippen                         | 3         |
| Artikel 2        Wijze van meten                   | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2        Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3        Bedrijf                           | 9         |
| Artikel 4        Bedrijf - Voorlopig               | 10        |
| Artikel 5        Verkeer - Verblijfsgebied         | 13        |
| Artikel 6        Wonen                             | 14        |
| Artikel 7        Waarde - Archeologie              | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3        ALGEMENE REGELS</b>          | <b>19</b> |
| Artikel 8        Anti-dubbeltelregel               | 19        |
| Artikel 9        Algemene aanduidingsregels        | 20        |
| Artikel 10       Algemene afwijkingsregels         | 21        |
| Artikel 11       Algemene bouwregels               | 22        |
| Artikel 12       Algemene gebruiksregels           | 23        |
| Artikel 13       Algemene wijzigingsregels         | 26        |
| Artikel 14       Overige regels                    | 27        |
| <b>Hoofdstuk 4        OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> | <b>29</b> |
| Artikel 15       Overgangsrecht                    | 29        |
| Artikel 16       Slotregel                         | 30        |

## Regels

# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan De Branderij met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP00032-0002 van de gemeente Schiedam.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 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.

### 1.4 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.

### 1.5 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.

### 1.6 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.

### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.8 achtergevel:

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

### 1.9 akoestisch tuinscherm:

een erfafscheiding welk akoestisch geheel gesloten is uitgevoerd en akoestisch bijdraagt aan het realiseren van een geluidluwe buitenruimte.

### 1.10 bebouwing:

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

### 1.11 bed and breakfast:

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

**1.12 begane grondlaag:**

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

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 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.

**1.16 bijgebouw:**

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

**1.17 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.

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 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).

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.25 dakkapel:**

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

**1.26 dakopbouw:**

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

**1.27 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 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.

**1.28 eengezinswoning:**

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

**1.29 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.

**1.30 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.

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 groepsrisico:**

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

**1.33 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.

**1.34 horeca(bedrijf):**

- a. horeca 1 (lichte horeca): horecabedrijven die in beginsel, maar niet uitsluitend, 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, grand-café en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
- b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die in beginsel ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal en zalenverhuur (ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. horeca 3 (zware horeca): horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub of partycentrum.

**1.35 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.

**1.36 kamerverhuur:**

het bedrijfsmatig verhuren van onzelfstandige woonruimten aan derden.

**1.37 kap:**

een afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met één of meer schuine zijden.

**1.38 luifel:**

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

**1.39 maatschappelijke voorziening:**

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

**1.40 mantelzorg:**

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

**1.41 molenbiotoop:**

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

**1.42 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.

**1.43 overkapping:**

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

**1.44 parkeervoorziening**

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om een personenauto, busje, fiets, of invalidervoertuig te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken. Parkeren ten behoeve van vrachtauto's valt niet onder dit begrip.

**1.45 peil:**

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

**1.46 prostitutie:**

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

**1.47 raamprostitutie:**

het etaleren van prostituees achter vensters.

**1.48 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.

**1.49 straatmeubilair:**

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

**1.50 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.

**1.51 verblijfsgebied:**

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

**1.52 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.

**1.53 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 ten minste 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.

**1.54 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 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

### **2.2 bebouwingspercentage:**

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

### **2.3 (bouw)hoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.6 hoogte van een bouwlaag:**

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

### **2.7 oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8 oppervlakte van een overkapping:**

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

### **2.9 verticale diepte van een gebouw:**

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

### **2.10 ondergeschikte bouwdelen**

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

- a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
- b. een liftschacht, liftkoker en (ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van) een technische installatie buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding van de maximaal toegelaten hoogte niet meer bedraagt dan 2,0 meter.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bouwregels

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een destilleerderij

met daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. verblijfsgebieden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;

#### 3.2 Bestemmingsomschrijving

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. b. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 10,0 meter.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ter waarborging van:

- de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- de cultuurhistorische waarden;
- de verkeersveiligheid;
- de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## Artikel 4      Bedrijf - Voorlopig

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. een destilleerderij

met daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen, inclusief oplaadpalen;
- c. verblijfsgebieden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2      Bouwregels voorlopige bestemming

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingsomschrijving als omschreven in artikel 4.1, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van maximaal 10,0 meter.

### 4.3      Nadere eisen voorlopige bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ter waarborging van:

- a. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 4.4      Geldigheidsduur voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt, bedraagt 1,5 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### 4.5      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Voorlopig' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in artikel 4.4 bestemd voor 'Wonen', meer in het bijzonder voor:

- a. wonen, in de vorm van aaneengesloten eengezinswoningen;
- 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 (bruto)oppervlakte van de woning;
- d. bed and breakfasts;
- e. ontsluitingswegen, pleinen, paden en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven.

#### 4.6 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag, na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in artikel 4.4, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingsomschrijving als omschreven in artikel 4.5, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

##### 4.6.1 *regels ten aanzien van hoofdgebouwen*

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4;
- e. de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,0 meter met uitzondering van de begane grond welke bouwlaag maximaal 3,5 meter mag bedragen;
- f. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 4 meter en maximaal 8 meter met uitzondering van de Noordvest waar de maximale pandbreedte 12 meter is;
- g. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

##### 4.6.2 *regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsscherm' is, in afwijking van het bepaalde onder a en b, een akoestisch tuinscherm toegelaten met een maximale hoogte van 4,0 meter.

##### 4.6.3 *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 m<sup>2</sup> bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

#### 4.7 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ter waarborging van :

- a. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- b. de cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 4.8 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van 4.6.1 b en g kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met een plat dak toestaan

mits het aantal woningen met plat dak maximaal 10% is van het totaal aantal te bouwen woningen in het gehele plangebied.



## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. terrassen;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. parkeervoorzieningen, inclusief oplaadpalen;
- e. verblijfsgebieden;
- f. groenvoorzieningen danwel tuinen;

met daarbij behorende:

- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

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

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 10,0 meter bedragen;

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 *Omgevingsvergunning afwijken stallingsvoorziening scootmobielen*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van voorzieningen voor het stallen van scootmobielen, met een hoogte van ten hoogste 1,5 meter, met dient verstande dat:

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

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van aaneengesloten eengezinswoningen;
- 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 (bruto)oppervlakte van de woning;
- d. bed and breakfasts;
- e. ontsluitingswegen, paden en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. tuinen en erven.

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal eengezinswoningen is maximaal 19;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 4;
- f. de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,0 meter met uitzondering van de begane grond welke bouwlaag maximaal 3,5 meter mag bedragen;
- g. de breedte van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 4 meter en maximaal 8 meter met uitzondering van de Noordvest waar de maximale pandbreedte 12 meter is;
- h. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 40 graden en maximaal 60 graden.

#### 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 m<sup>2</sup> bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

#### 6.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,2 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsscherm' is, in afwijking van het bepaalde onder a en b, een akoestisch tuinscherm toegelaten met een maximale hoogte van 4,0 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

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

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

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

In afwijking van 6.2.1 b en g kunnen burgemeester en wethouders eengezinswoningen met een plat dak toestaan mits het aantal woningen met plat dak maximaal 10% is van het totaal aantal te bouwen woningen in het plangebied.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie

### 7.1 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.

### 7.2 Bouwregels

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

- a. 'Waarde - Archeologie 1', die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld, ongeacht de oppervlakte van de ingreep.
- b. 'Waarde - Archeologie 2', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 7.2, 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.

### 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. 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.

#### 7.4.2 Toepassingsbereik

Het in lid 7.4.1 bedoelde verbod geldt voor werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'Waarde - Archeologie 1', die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld, ongeacht de oppervlakte van de ingreep.



- b. 'Waarde - Archeologie 2', waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;

#### 7.4.3 *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. reeds in uitvoering zijn op 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 7.2 of waarvoor op grond van artikel 7.3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

#### 7.4.4 *Toetsingscriteria en voorwaarden*

- a. De in lid 7.4.1 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 7.4.1 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.

### 7.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

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



## Hoofdstuk 3    **ALGEMENE REGELS**

### Artikel 8        Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Geluidzone - wegverkeer

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

### 9.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- b. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de 1/50<sup>ste</sup> van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting tot het middelpunt van de molen vermeerderd met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a en b voor het oprichten van ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen, het vergroten van de (nok)hoogte en hoogopgaande beplanting of bomen, mits:
  1. dit is toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' of 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' samenvalt én sprake is van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt is door bebouwing of beplanting én de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt, én;
  2. vooraf de Stichting 'De Schiedamse Molens' gehoord wordt.

## Artikel 10 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 m<sup>2</sup> 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 uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.
  - f. geluidwerende voorzieningen met een maximale hoogte van 4,0 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 11      Algemene bouwregels

### 11.1      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 12 Algemene gebruiksregels

### 12.1 Parkeren

1. Het gebruik van gronden, waaronder tevens wordt verstaan het oprichten 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;
  - b. voldoende ruimte voor het stallen van fietsen.
2. Het bepaalde in lid 1, onder b geldt niet ten behoeve van een initiatief dat toeziet op nieuwbouw van woningen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a indien op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, door:
  - a. de aanleg van nieuwe parkeergelegenheden in het openbaar gebied;
  - b. het gebruik van bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied, voor zover deze zijn gelegen binnen een straal van 300 meter en de kosten samenhangend met de aanleg van deze parkeerplaatsen worden vergoed;
  - c. duurzaam gebruik van parkeerplaatsen in een naburige parkeervoorziening binnen een straal van 300 meter.
4. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a indien sprake is van uitwisselbaarheid van parkeervoorzieningen bij:
  - a. woningbouw welke overwegend wordt gerealiseerd binnen 500 meter van station Schiedam Centrum of 300 meter van station Schiedam Nieuwland;
  - b. de aanwezigheid van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, welke voorzien in de parkeerbehoefte van een afgebakend gebied;
  - c. buurtvoorzieningen, waarbij aannemelijk is dat bezoekers geen gebruik zullen maken van de auto;
  - d. de toepassing van andere mobiliteitsvormen dan de auto;
  - e. woningen waarbij blijkens de koopakte bij verkoop wordt afgezien van een parkeerplaats.
5. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a indien het bepaalde in lid 3 en 4 niet van toepassing is en met de verwezenlijking van het plan een bijzonder gemeentelijk of maatschappelijk belang gemoeid is.
6. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 1, onder b indien aantoonbaar op een andere wijze aan de vereiste te voorzien in een stallingsvoorziening voor fietsen wordt voldaan, of het gebruik geen aanleiding geeft tot het aanwezig zijn van een dergelijke voorziening.
7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de aard, plaats en inrichting van de lid 1 genoemde voorzieningen.
8. Burgemeester en wethouders passen de regels met betrekking tot het parkeren toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals deze gelden op het tijdstip van indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning, of, indien geen omgevingsvergunning vereist is, het moment waarop het gebruik van de gronden wordt gewijzigd.

### 12.2 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

### **12.3 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)**

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

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

### **12.4 Gebruik kelder, onderbouw, tussenverdieping en onbebouwd erf**

Een kelder, onderbouw, op de begane grondlaag aansluitende tussenverdieping alsmede het bijbehorende onbebouwde erf mogen worden gebruikt ten dienste van alle vormen van gebruik welke blijkens de van toepassing zijnde regels toegelaten zijn op het perceel, mits dit geen zelfstandige functie betreft.

## Artikel 13      Algemene wijzigingsregels

### 13.1      Wijzigingsbevoegdheid voor geringe afwijkingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het in geringe mate, doch met niet meer dan 5,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens, bouwgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen of gewenst is om het bouwplan stedenbouwkundig te optimaliseren.

### 13.2      Wijzigingsbevoegdheid ter bescherming van waterkeringen

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

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

## Artikel 14 Overige regels

### 14.1 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'.

### 14.2 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-SLOTREGELS

# EN

## Artikel 15 Overgangsrecht

### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 15.1, 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 15.1, 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.

### 15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2, 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 15.2, 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 15.2, 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan De Branderij van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam

in de openbare vergadering van

de griffier, de voorzitter,