



# ***Bestemmingsplan***

***Regels***

# **Schielands Hoge Zeedijk**

**Voorontwerp**



**gemeente  
gouda**

afdeling ruimtelijk beleid en advies  
gouda, 8 Oktober 2012



# Schielands Hoge Zeedijk

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Bedrijventerrein - 1	11
Artikel 4 Bedrijventerrein - 2	15
Artikel 5 Groen	18
Artikel 6 Maatschappelijk	19
Artikel 7 Natuur	20
Artikel 8 Verkeer	21
Artikel 9 Water	22
Artikel 10 Wonen	23
Artikel 11 Leiding - Riool	25
Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie	26
Artikel 13 Waterstaat - Waterkering	27
Artikel 14 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	28
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>29</b>
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 16 Algemene bouwregels	30
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 20 Algemene wijzigingsregels	34
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 21 Overgangsrecht	35
Artikel 22 Slotregel	36

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Schielands Hoge Zeedijk' van de gemeente Gouda.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0513.1600BPshzeedijk-VO02 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 bebouwing

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

### 1.6 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen een bouwvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

### 1.7 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

### 1.8 bedrijfsgebouw

een gebouw of een samenstel van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

"Schielands Hoge Zeedijk" (voorontwerp)

## **1.9 bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één of meerdere personen van wie de huisvesting gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein daar noodzakelijk is.

## **1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

## **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## **1.12 bevi-inrichtingen**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

## **1.13 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.

## **1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

## **1.15 bouwlaag, laag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond; hieronder wordt niet begrepen:

- a. een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- c. een zolder, waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,5 m, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

## **1.16 bouwperceel**

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

## **1.17 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

"Schielands Hoge Zeedijk" (voorontwerp)

### **1.18 bouwvlak**

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

### **1.19 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

### **1.20 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.21 gebouw**

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

### **1.22 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **1.23 geluidszone - industrie**

geluidszone rondom een industrieterrein waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

### **1.24 historisch bedrijfsvaartuig**

voormalig varend bedrijfsvaartuig dat tijdelijk bewoond of onbewoond en volgens het bestuur Binnenhavenmuseum Turfsingel van museale waarde is.

### **1.25 hogere grenswaarde**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder.



### **1.26 hoofdgebouw**

een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken

### **1.27 horeca**

- a. een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (maaltijdverstrekkers). De nadruk ligt op de dagen (vroeg) avondfunctie (keuken open van ca. 17:00 tot 22:00 uur). Hieronder worden in ieder geval begrepen: restaurants, bistro's en crêperies.
- b. een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide (kleine) etenswaren (spijsverstrekkers). Hieronder worden in ieder geval begrepen: snackbars, cafetaria's, fastfoodketens, grillrooms, automatieken en snelbuffetten.

### **1.28 industrieterrein**

terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven van de vestiging van inrichtingen, en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

### **1.29 invloedsgebied**

het gebied dat wordt begrensd door de contour waarbinnen de letaliteit (de kans om te overlijden) van personen 1 % is.

### **1.30 ligplaats**

een gedeelte van het water, al dan niet bestemd of geschikt om door een woonschip/bedrijfsvaartuig met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen.

### **1.31 maaiveld**

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft.

### **1.32 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.33 peil**

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

"Schielands Hoge Zeedijk" (voorontwerp)

### **1.34 risicovolle activiteiten**

activiteiten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.35 voorgevel**

de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.

### **1.36 voorgevelrooilijn**

(denkbeeldige) lijn waarin of waarachter de voorgevel van een gebouw is geplaatst en die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelsgrenzen.

### **1.37 voorziening van openbaar nut**

voorzieningen, zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatorhuisjes, schakelkasten, telefooncellen en wachthuisjes, met een inhoud van maximaal 50 m<sup>3</sup> per op te richten bouwwerk en een hoogte van maximaal 3,00 meter.

### **1.38 weg**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

### **1.39 Wgh-inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

### **1.40 woning**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### **2.2     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.4     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5     de 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     de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7     de 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 aanvullende bepalingen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 deel uitmakend van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 deel uitmakend van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1, 2 en 3.1 deel uitmakend van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein– oleochemisch bedrijf': tevens een inrichting bestemd voor het splitsen van dierlijke vetten en plantaardige oliën in vetzuren en glycerine, tevens inrichting voor de bereiding van verbindingen verkregen uit deze of andere zuren, glycerine, alcoholen, amides en dergelijke, tevens inrichting voor het vervaardigen van zeep, SBI-2008 20149 nr 2, als genoemd in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – oleochemisch bedrijf – beperkt' uitsluitend de volgende onderdelen van de op grond van artikel 3.1 sub d toegestane bedrijfsactiviteiten:
  - kantoren
  - parkeerplaatsen
  - onderhoudswerkplaatsen
  - stalling materieel
  - verladingsactiviteiten, m.u.v. bulkverlading van (licht) ontvlambare vloeistoffen (K1 en K2)
  - opslagen grondstoffen, hulpstoffen en producten in bulk en emballage, m.u.v. ammoniak, waterstofgas, LPG, waarbij opslag van maximaal 500 kg LPG in gasflessen voor heftrucks wel is toegestaan, opslagplaatsen gevaarlijke stoffen in emballage met een capaciteit van > 10 ton per opslagplaats
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – afvalstoffenbedrijf': tevens een afvalstoffeninrichting, SBI-2008 381 nr. C, als genoemd in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens bedrijfswoningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-groen' een groene verbinding tussen de Hollandsche IJssel en de Schielands Hoge Zeedijk.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' een nutsbedrijf.

alsmede voor:

- j. aan de functies onder a. tot en met i. gebonden kantoren;
- k. aan de functies onder a. tot en met i. gebonden parkeervoorzieningen;
- l. erven, groenvoorzieningen en water;
- m. nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- n. de volgende bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten:
  1. mer(beoordelings)plichtige activiteiten in de zin van het Besluit

"Schielands Hoge Zeedijk" (voorontwerp)

- milieueffectrapportage, met uitzondering van mer(beoordelings)plichtige activiteiten binnen de in artikel 3.1 onder d bedoelde inrichting;
2. risicovolle activiteiten, met uitzondering van bestaande risicovolle activiteiten;
  3. detailhandel;
  4. horecabedrijven;
  5. zelfstandige kantoren.

## **3.2 Bouwregels**

Op voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde omschrijving en waarbij de onderstaande bouwregels in acht dienen te worden genomen:

### *3.2.1 Algemeen*

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen bouwvlakken;
- b. indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan dan 25 meter voor 70% van het te bebouwen bouwvlak en 35 meter voor 30% van het te bebouwen bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van verlichtingselementen, reclametekens, technische installaties, vlaggenmasten en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 15 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. gebouwen buiten bouwvlakken mogen worden gebouwd:
  1. tot elk een oppervlak van 200m<sup>2</sup> en tot een gezamenlijke oppervlakte van, bij elk bedrijf, niet meer dan 3% van de oppervlakte van de bij dat bedrijf behorende gronden gelegen buiten bouwvlakken, en
  2. met een hoogte van maximaal 8 meter.

### *3.2.2 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen ter vervanging van bestaande of het verbouwen van bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. er zijn niet meer dan de 16 bestaande bedrijfswoningen toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte van een los van de bedrijfsbebouwing staande bedrijfswoning mag niet meer dan 7 resp. 11 meter bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- e. voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld voor bijgebouwen bij woningen in artikel 10.2 onder c.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *3.4.1 Bouwhoogtes*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e. voor de realisatie van bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 20 meter, mits:

- a. de hogere bouwhoogte niet leidt tot onevenredige hinder, gevaar of schade voor de omgeving;
- b. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

De ingebruikname van het gebied dat is aangeduid met "specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke aanleg groen" voor oleochemisch bedrijf, als bedoeld in lid 3.1.d en 3.1.e, is uitsluitend toegestaan indien daaraan voorafgaand een groene verbinding als bedoeld in artikel 3.1.h. is gerealiseerd in het gebied dat is aangeduid met "specifieke vorm van bedrijf - groen".

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Afwijken staat van bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.1 sub a om activiteiten uit categorie 4.2 of 5.1 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken;
- b. het bepaalde in artikel 3.1 sub b om activiteiten uit categorie 4.1 of 4.2 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken;
- c. het bepaalde in artikel 3.1 sub c om activiteiten uit categorie 3.2 of 4.1 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken;
- d. het bepaalde in artikel 3.1 sub a, b of c om activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten.

### 3.6.2 Voorwaarden afwijken

Het bevoegd gezag past de in artikel 3.6.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens artikel 3.1 sub a, b, respectievelijk c, toegelaten categorieën.

## 3.7 Wijzigingsregels

### 3.7.1 Risicovolle activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen met toepassing van artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 risicovolle activiteiten toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de  $10^{-6}$  - contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, dient te zijn gelegen binnen de eigen perceelsgrenzen van de risicovolle inrichting, dan wel op gronden met de bestemming Verkeer, Groen en/of Water;
- b. het invloedgebied van de activiteit mag niet groter zijn dan 350 meter
- c. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedgebied van de activiteit.



## **Artikel 4      Bedrijventerrein - 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1, 2 en 3.1 deel uitmakend van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 deel uitmakend van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vleesverwerkend bedrijf': tevens een vleesverwerkend bedrijf, SBI-2008 101 nr. 4, als genoemd in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' tevens is toegestaan een machinefabriek, SBI-2008 27, 28, 33 nr. 2, als genoemd in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;

alsmede voor:

- f. aan de functies onder a. tot en met e. gebonden kantoren;
- g. aan de functies onder a. tot en met e. gebonden parkeervoorzieningen;
- h. erven, groenvoorzieningen en water;
- i. nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- j. de volgende bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten:
- k. mer(beoordelings)plichtige activiteiten in de zin van het Besluit milieueffectrapportage;geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- l. risicovolle activiteiten;
- m. detailhandel;
- n. horecabedrijven;
- o. zelfstandige kantoren.

### **4.2      Bouwregels**

Op voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 1 genoemde omschrijving en waarbij de onderstaande bouwregels in acht dienen te worden genomen:

#### *4.2.1 Algemeen*

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen bouwvlakken;
- b. indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 25 meter voor 80% van het

"Schielands Hoge Zeedijk" (voorontwerp)

- bouwvlak en 35 meter voor 20% van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
  - e. de bouwhoogte van verlichtingselementen, reclametekens, technische installaties, vlaggenmasten en overige bouwwerken geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 meter;
  - f. In afwijking van het bepaalde onder a. gebouwen buiten bouwvlakken mogen worden gebouwd:
    - 1. tot elk een oppervlak van 200m<sup>2</sup> en tot een gezamenlijke oppervlakte van, bij elk bedrijf, niet meer dan 3% van de oppervlakte van de bij dat bedrijf behorende gronden gelegen buiten bouwvlakken, en
    - 2. met een hoogte van maximaal 8 meter.

#### 4.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen ter vervanging van bestaande of het verbouwen van bestaande bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. er zijn niet meer dan de 3 bestaande bedrijfswoningen toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte van een los van de bedrijfsbebouwing staande bedrijfswoning mag niet meer dan 7 resp. 11 meter bedragen.
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- e. voor bijgebouwen bij de bedrijfswoning dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld voor bijgebouwen bij woningen in 10.2 onder c.

#### 4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

#### 4.4 **Afwijken van de bouwregels**

##### 4.4.1 *Bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder f. voor de realisatie van bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 20 meter, mits:

- a. de hogere bouwhoogte niet leiden tot onevenredige hinder, gevaar of schade voor de omgeving;
- b. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

## **4.5 Specifieke gebruiksregels**

De ingebruikname van het gebied dat is aangeduid met “specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke aanleg groen” voor oleochemisch bedrijf, als bedoeld in lid 3.1.d en 3.1.e, is uitsluitend toegestaan indien daaraan voorafgaand een groene verbinding als bedoeld in artikel 3.1.h. is gerealiseerd in het gebied dat is aangeduid met “specifieke vorm van bedrijf - groen”.

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.6.1 Afwijken staat van bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.1 sub a om activiteiten uit categorie 3.2 of 4.1 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken;
- b. het bepaalde in artikel 4.1 sub b om activiteiten uit categorie 3.1 of 3.2 van de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken;
- c. het bepaalde in artikel 4.1 sub a of b om activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten.

### *4.6.2 Voorwaarden afwijken*

Het bevoegd gezag past de in 4.5.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid toe indien de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens artikel 4.1 sub a respectievelijk b, toegelaten categorieën.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. voorzieningen van openbaar nut.

### **5.2 Bouwregels**

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

## **Artikel 6      Maatschappelijk**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Museum;
- b. Maatschappelijke voorzieningen;
- c. Horecabedrijf;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen.
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut.

### **6.2      Bouwregels**

De op de verbeelding voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 1 genoemde omschrijving en waarbij de onderstaande bouwregels in acht dienen te worden genomen:

#### *6.2.1 gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

#### *6.2.2 bouwwerk, geen gebouw zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- / terreinafscheidingen, mag maximaal 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.

### **6.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving.
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

## **Artikel 7     Natuur**

### **7.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en groen, behorend bij het landschapstype van de zoetwatergetijdenrivier.

### **7.2     Bouwregels**

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd.

### **7.3     Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.3.1   Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van struiken of bomen;
- c. het dempen;
- d. het verlagen, afgraven of ophogen van de bodem.

#### *7.3.2   Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor zover deze van ondergeschikte betekenis zijn.

#### *7.3.3   Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden*

Een vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden de zichtbaarheid van de getijdenwerking niet wordt aangetast en de natuurlijke uitstraling met water en groen in stand blijft.

## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- b. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 5 meter.

## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. scheepvaartverkeer;
- c. recreatief medegebruik;
- d. groenvoorzieningen.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats': ligplaatsen voor historische bedrijfsvaartuigen.

### **9.2 Bouwregels**

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.



## **Artikel 10 Wonen**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.

### **10.2 Bouwregels**

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning mogen worden gebouwd mits:
  1. de goothoogte van aanbouwen, bijgebouwen of uitbreidingen van de woning niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofgebouw en;
  2. de hoogte van aanbouwen, bijgebouwen of uitbreidingen woonruimte niet meer bedraagt dan 3,5 meter en;
  3. de diepte van aanbouwen, uitbreidingen van de woning en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 3 meter, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevelbouwrens en;
  4. het gezamenlijk grondoppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en uitbreidingen van de woning niet meer bedraagt dan 55 m<sup>2</sup> en;
  5. voor zover de bestaande maatvoering van aanbouwen, bijgebouwen of uitbreidingen woonruimte afwijkt van het bepaalde in dit lid, mag deze bebouwing worden gehandhaafd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt;
- d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter;
- e. de hoogte van een pergola niet meer mag bedragen dan 2,50 meter;
- f. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. 10.2 onder b. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte;
- b. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
  1. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
  2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits:
  1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de

"Schielands Hoge Zeedijk" (voorontwerp)

- brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
  3. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
  4. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
  5. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
  6. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandel plaatsvindt.
- b. Het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan.

### **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen af te wijken van het bepaalde in lid 10.4 onder b. voor het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel plaatsvindt;

## **Artikel 11 Leiding - Riool**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Leiding – Riool" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rioolleidingen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen behorende bij rioolleidingen;
- c. de bestemmingen "Bedrijventerrein – 1", "Groen", "Verkeer ", " " en "Water" met dien verstande dat deze bestemmingen ondergeschikt zijn aan de dubbelbestemming "Leiding - Riool".

### **11.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemmingen is het verboden op de gronden die met de onderhavige dubbelbestemming zijn aangewezen enig bouwwerk te bouwen met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de op de verbeelding aangegeven ondergrondse leiding.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder lid 11.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming, mits:

- a. uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden op de onderhavige gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
  1. het aanbrengen van diepwortelende (>30 cm) gewassen en beplanting;
  2. bodemverlaging of afgraving, ophoging en egalisatie;
  3. het aanleggen van oppervlakteverharding;
  4. het graven van watergangen en aanbrengen van drainage;
  5. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 30 cm;
  6. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.
- b. Werken en/of werkzaamheden als bedoeld sub a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders voorafgaand aan het nemen van een besluit advies van de leidingbeheerder.
- c. Het onder sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden:
  1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de leiding;
  2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

## **Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarde in haar gelaagdheid in de vorm van:

- a. historische geografie (landschap en ruimtelijke patronen);
- b. historische (steden)bouwkunde (stedenbouw, architectuur, constructie en techniek);  
waarbij steeds de volgende kwaliteiten in het geding zijn:
  - de beleefde kwaliteit (zichtbaarheid, herkenbaarheid en herinnerbaarheid);
  - de fysieke kwaliteit (gaafheid, authenticiteit en geconserveerdheid);
  - de inhoudelijke kwaliteit (zeldzaamheid, informatiewaarde, samenhang, representativiteit).
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – bleekerskade: behoud van de openheid, verwijzend naar de voormalige Bleekerskade;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – karakteristieke bebouwing: de gaafheid van de bebouwing als uitdrukking van de ontwikkelingsgeschiedenis van Croda;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van waarde – beschermd stadsgezicht': de instandhouding van het beschermd stadsgezicht.

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden, in afwijking van de bouwregels bij de andere daar voorkomende bestemmingen, de volgende bouwregels:

- a. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte;
- c. de bestaande dakhelling van de kap mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande dakhelling.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, na advies te hebben ingewonnen bij de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van een andere hoogte of kapvorm. De afwijking mag ten hoogste 20% van de bestaande maatvoering bedragen. Alvorens de betreffende omgevingsvergunning wordt verleend in het gebied dat is aangeduid met "specifieke vorm van waarde-beschermd stadsgezicht" toetsen burgemeester en wethouders aan de toelichting, behorende bij de Beschikking tot aanwijzing van een beschermd stadsgezicht, nr. MMA/MO 196.974.1, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de in die toelichting aangegeven kwaliteiten van de omgeving.

## **Artikel 13 Waterstaat - Waterkering**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

#### *13.2.2 Bouwregels andere bestemming(en)*

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen geen andere bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de waterstaatsbelangen dit toelaten;
- b. advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.

## **Artikel 14 Waterstaat - Waterstaatkundige functie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de afvoer van oppervlaktewater, sediment en ijs.

### **14.2 Bouwregels**

- a. ten behoeve van de bestemming mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens de onderliggende bestemmingen wordt slechts verleend, nadat advies is ingewonnen bij de rivierbeheerder omtrent de vraag of vergunningverlening op bezwaren stuit in verband met de vergunningplicht op grond van de Waterwet.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 15    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 16    Algemene bouwregels**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.



## **Artikel 17    Algemene gebruiksregels**

Een verboden gebruik is in ieder geval het gebruik:

a. van onbebouwde gronden voor:

1. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
2. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met:

1. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
  2. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
  3. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- b. van bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

## **Artikel 18 Algemene aanduidingsregels**

### **18.1 geluidzone - industrie**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van gronden en gebouwen, welke deel uitmaken van een industrieterrein, waar geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegelaten.

### **18.2 vrijwaringszone - molenbiotoop**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden voor het oprichten van bouwwerken en beplantingen de volgende regels:

- a. binnen 100 meter van de molen zijn geen bouwwerken en/of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP) toegestaan;
- b. binnen het gebied tussen de 100 en 400 meter van de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken en/of beplanting niet meer bedragen dan:
  1. tussen de molen en de grens tussen buitengebied en stedelijk gebied: 1/100 van de afstand tussen bouwwerk en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (maat + NAP);
  2. vanaf de grens tussen buitengebied en stads- en dorpsgebied tot in het stads- en dorpsgebied: 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de grens van stedelijk gebied, gerekend vanaf de maximaal toegestane bebouwings- en /of beplantingshoogte op deze grens.

#### *18.2.1 Afwijking bouwhoogte bouwwerken en hoogte beplanting*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwhoogte van bouwwerken en de hoogte beplanting als bedoeld in lid 18.2 ten behoeve van een grotere bouwhoogte respectievelijk hoogte, mits de vrije windvang van en het zicht op de betreffende molen niet verder beperkt worden. Bij de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld aan de situering en bouwhoogte van het betreffende bouwwerk respectievelijk hoogte van de beplanting.

## **Artikel 19    Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanduidingen, eventueel met een overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- b. het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 0,8 meter, indien het betreft erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,5 meter, indien het betreft hijsinrichtingen, bewassingsinstallaties, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, reclametoestellen, draagconstructies voor reclame en kelderingangen en kelderkoekoeken betreft.

## **Artikel 20    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen in dit plan in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen in dit plan is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 21.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 21.1 sub 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.

#### 21.2 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 21.2 sub 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 verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 21.2 sub 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 21.2 sub 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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Schielands Hoge Zeedijk.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van Gouda op

Voorzitter

Griffier