

# Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Havens'

## Toelichting

De toelichting is daar waar nodig aangepast.

## Verbeelding

- Percelen Klifkade 1-3: toevoegen functieaanduiding 'detailhandel'
- Percelen Schipperkade 8 en 8a: te voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vis, vlees, wild en gevogelte';
- Perceel Schipperkade 10: te voorzien van een aanduiding 'Detailhandel'
- Het aan de bestemmingen B-1, B-2, BT-1, BT-2, BT-4 en BT-5 toevoegen van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie....', deze functieaanduiding was op de digitale verbeelding weggefallen;
- De EHS (Ecologische HoofdStructuur) is alsnog opgenomen door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - natuur';
- Klifweg 6-8: toevoegen functieaanduiding 'geen detailhandel toegestaan'

## Regels

- Aan artikel 1 toevoegen het begrip 'bedrijfsverzamelgebouw': een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw bestemd voor de vestiging van meerdere kleinschalige bedrijven;
- Aan artikel 3, lid 3.1, artikel 4, lid 4.1, artikel 5, lid 5.1, artikel 6, lid 6.1, artikel 7, lid 7.1, artikel 8, lid 8.1, artikel 9, lid 9.1, artikel 10, lid 10.1 en artikel 12, lid 12.1 toevoegen het navolgende onderdeel: 'kantoren behorende bij de/het bedrijf/bedrijven' en dienovereenkomstig de overige subleden te vernummeren;
- Artikel 3, lid 3.1, artikel 4, lid 4.1, artikel 6, lid 6.1, artikel 7, lid 7.1, artikel 8, lid 8.1, artikel 9, lid 9.1, artikel 10, lid 10.1 en artikel 15, lid 15.1 herformuleren en aanvullen met het navolgende onderdeel: 'aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers-, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen' en dienovereenkomstig de overige leden te vernummeren ;
- In de artikelen 3 tot en met 10, 12 en 13 het aanvullen en daar waar nodig het corrigeren van de bedrijven die uitgezonderd zijn.
- Bestemming 'Gemengd 2' te wijzigen in die zin dat aan artikel 13, lid 13.1 onder c in plaats van 'detailhandel' wordt toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vis, vlees, wild en gevogelte', detailhandel voor vis, vlees, wild en gevogelte; 'ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel en artikel 13.4 onder a als volgt te wijzigen: 'De brutovloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>. De brutovloeroppervlakte van een detailhandelsvestiging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vis, vlees, wild en gevogelte', mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>.';
- Artikel 3, lid 3.2.1. onder a en b, artikel 4 lid 4.2.1 onder a en b, artikel 6, lid 6.2.1 onder a en e, artikel 7, lid 7.2.1 onder a en c, artikel 8, lid 8.2.1 onder a en e, artikel 9, lid 9.2.1. onder a en c, artikel 10, lid 10.2.1. onder a en c, artikel 11, lid 11.2.1 onder a en d, artikel 12, lid 12.2.1. onder a en d, artikel 13, lid 13.2.1. onder a en b, artikel 15, lid 15.2.1 onder a en d, artikel 16, lid 16.2.1 onder a en d, artikel 22, lid 22.2.1. de leden a en d te wijzigen in die zin dat ingeval geen bouwvlak is aangegeven het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan per bouwperceel is aangegeven; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven het bebouwingspercentage 100 % mag bedragen.
- Aan artikel 5, lid 5.1 onder a toevoegen: 'met een milieucategorie tot en met categorie 3.1 zoals opgenomen in bijlage 1, Staat van bedrijfsactiviteiten'.
- Artikel 6, lid 6.2.1. onder b te wijzigen als volgt: 'de afstand tussen bedrijfsgebouwen op een bouwperceel moet minimaal 4 meter bedragen'.
- In de artikelen 6 tot en met 10 het corrigeren van de bepalingen omtrent het afwijken van de gebruiksregels ten aanzien van de verwijzing naar de in lid 1 genoemde bedrijven.
- In artikel 6.5 onder e is 'één maand' gewijzigd in 'zes maanden'.
- Aan artikel 9.1 onder e het toevoegen van de aanduiding 'detailhandel'.
- Aan artikel 11 toevoegen de navolgende leden;  
Onder 11.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde  
*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*  
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en vrijstaande reclamezuilen mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten mag maximaal 6 m bedragen.

#### 11.3: *Specifieke gebruiksregels*

- a. Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie is niet toegestaan.
- Aan artikel 12.1 onder b het toevoegen van ´opslag van goederen en materialen behorende bij bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de van deze regels deel uitmakende bijlage 1, 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- Aan artikel 12.1 onder e het toevoegen van ´met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten´.
- Aan artikel 21 toevoegen het navolgende lid 21.3:
  1. De oppervlakte van de woonboot mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. De hoogte van de woonboot mag maximaal 4,50 meter bedragen gemeten vanaf NAP.
- Aan artikel 22, lid 22.2.2 toevoegen het navolgende lid d: 'De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen'.
- Het toevoegen van artikel 28 in het kader van de EHS:

## **Artikel 28 Waarde - Natuur**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ´Waarde - Natuur` aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en instandhouding van de natuurlijke waarden van het gebied als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.

### **28.2 Bouwregels**

#### *28.2.1 Vergunningplicht*

Op de in 28.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend met een omgevingsvergunning bouwwerken ten behoeve van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen worden gebouwd.

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

#### *28.3.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de in lid 28.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande
- b. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- c. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

#### *28.3.2 Toepassingsvoorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.3.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming en de instandhouding van de waarden van de Ecologische Hoofdstructuur als bedoeld in lid 28.1, dan wel door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *28.3.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.3.1 is vereist voor:

- a. werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

- Aan artikel 29 is een vierde lid toegevoegd:

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

### *29.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de in lid 29.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
- d. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- e. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
- f. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putte.

### *29.4.2 Toepassingsvoorwaarde*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkering en de waterstaatkundige werken, dan wel door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

### *29.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.4.1 is vereist voor:

- a. werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
  - b. werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
- Het wijzigen van artikel 31.2 (32.2 in het vastgestelde bestemmingsplan) in: 'Ter plaatse van de aanduiding 'Overig: Gezoned industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoned industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.'