

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE VAN
DE GEDEELTELIJKE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN SCHIEOEVERS
NOORD EN ZUID

-Omgeving station Delft Zuid-

PLANKAART:
RO-27-21-07 A

19 mei 2006

INHOUD

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGEN	6
Artikel 3	Uit te werken gebied voor bedrijven	6
Artikel 4	Uit te werken gebied voor kantoren	8
Artikel 5	Uit te werken gebied openbare ruimte	9
Artikel 6	Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)	10
Artikel 7	Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)	13
HOOFDSTUK III	OVERIGE BEPALINGEN	14
Artikel 8	Gebruik van gronden en bouwwerken	14
Artikel 9	Dubbeltelbepaling	15
Artikel 10	Overige bebouwingsvoorschriften	16
Artikel 11	Bestaande afstanden en andere maten	17
Artikel 12	Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen	18
Artikel 13	Algemene Wijzigingsbevoegdheden	19
Artikel 14	Hoogteaanduidingen	20
Artikel 15	Algemeen procedurevoorschrift	21
Artikel 16	Overgangsbepalingen	22
Artikel 17	Strafbepaling	23
Artikel 17	Strafbepaling	23
Artikel 18	Titel	24
BIJLAGE 1:	LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN	25

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
de gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid - Omgeving station Delft Zuid - van de gemeente Delft;
2. de kaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. aan- en uitbouw:
een aan een hoofdgebouw op de begane grond aangebouwd gebouw van maximaal één bouwlaag vermeerderd met 0,40 m dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
4. archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
5. autohandel:
een detailhandelsbedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op de verkoop van auto's, auto-onderdelen, auto-accessoires en daarmee naar de aard gelijk te stellen goederen en materialen;
6. balkon:
open buitenruimte met balustrade uitkragend aan een verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw;
7. bebouwingspercentage:
de oppervlakte van de bebouwing, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
8. bedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfstypen, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca;
9. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid:
bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid, zoals is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 1999;
11. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

13. bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van het bouwvlak;

14. bouwlaag:

een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met uitsluiting van een kap en met een maximale hoogte van 4.00 m, de maximale hoogte van een halve bouwlaag bedraagt 1,5 m;

15. bouwvlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

16. bouwwerk:

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

17. bijbehorende voorzieningen:

voorzieningen die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming zoals parkeren, groen en ontsluitingswegen; voorzieningen zoals horeca en detailhandel worden alleen aangemerkt als ondergeschikt indien zij niet meer dan 15% van het totale gebruiksoppervlakte van de hoofdbestemming beslaan met een maximum van 250 m²;

18. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ten dienste staat van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;

19. bouwmarkt:

een detailhandelsbedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op de verkoop van doe-het-zelf (bouwmaterialen, gereedschappen, sanitair, tuinbenodigdheden, installatiematerialen, materialen voor woninginrichting, verlichting, verf en behang) en daarmee gelijk te stellen goederen en materialen.

20. bruto vloeroppervlak (bvo)

het totale gebouwde vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor wonen, kantoren, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

21. het college:

het college van burgemeester en wethouders;

22. conferentiefaciliteit:

een bedrijf of onderdeel van een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op de verhuur van ruimten ten behoeve van het houden van vergaderingen en daarmee gelijk te stellen bijeenkomsten;

23. dakopbouw:

een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw;

24. dakterras:

een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;

25. detailhandel:

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

26. dienstverlening:

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, sportscholen en instellingen inzake welzijn en gezondheid;

27. discotheek:

een bedrijf met als hoofddoel het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse;

28. erker:

een uitbouw aan de voorzijde op de begane grond van een hoofdgebouw waarvan de breedte niet meer bedraagt dan een derde van de voorgevel, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;

29. gebouw:

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

30. grootschalig meubelbedrijf

een detailhandelsbedrijf dat een groot bvo vergt en dat geheel of in overwegende mate is gericht op de verkoop van meubelen, woninginrichtingsartikelen, woningtextiel, keukens en daarbij behorend assortiment;

31. hoofdgebouw:

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

32. horeca:

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van drank- en/of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waaronder in ieder geval worden verstaan café's, restaurants, lunchrooms, snackbars en hiermee gelijk te stellen inrichtingen of bedrijven met uitsluiting van hotels en discotheken;

33. hotel:

een horecabedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtings-gelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is;

34. kantoor:

een bedrijf dat niet op het publiek gericht is en dat zich richt op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

35. kap:

een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken met een helling van maximaal 55° en een maximum hoogte van 4 meter;

36. kwetsbare bestemmingen:

kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;

37. Lijst van Bedrijfstypen:

de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften, hierna genoemd LvB;

38. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

39. nutsvoorzieningen:

voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

40. peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatste van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

41. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

42. slootbodern:

bodem watergang, zoals opgenomen in de legger van het Hoogheernraadschap Delfland;

43. wegmeubilair:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden en openbaar groen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte van een gebouw:
de afstand tussen het peil en de bovenkant van een gebouw met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
2. de breedte, de lengte of de diepte van een gebouw:
de afstand tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
3. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:
de afstand tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand gemeten.
4. de oppervlakte van een gebouw:
de oppervlakte van de grond die in beslag wordt genomen door de verticale projectie van een bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hartlijnen van de scheidingsmuren.
5. de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen:
de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen wordt gemeten vanaf de bovenkant van de bebouwing waarop de afscheiding is geplaatst.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN

Artikel 3 Uit te werken gebied voor bedrijven

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor UIT TE WERKEN GEBIED VOOR BEDRIJVEN zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 van de LvB, met dien verstande dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan;
 - b. kantoren, dienstverlening uit categorie 1 en 2 van de LvB;
 - c. discotheek;
 - d. bijbehorende voorzieningen;
 - e. verblijfs- en verkeersruimte;
 - f. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
 - g. waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie
2. Uitwerkingsregels
Het college werkt deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. Kantoren, dienstverlening en discotheek zijn toegestaan, met dien verstande dat maximaal 30% van het bestemmingsvlak zal worden bestemd voor deze functies, en het totale bvo van de kantoren in het hele plangebied niet groter is dan 130.000 m²;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m;
 - c. in afwijking van de in sub b voorgeschreven bouwhoogte, mag de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de functies kantoren en dienstverlening maximaal 28 m bedragen;
 - d. voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 14;
 - e. ten dienste van de functies water en nutsvoorzieningen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, steigers, bruggen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, daaronder begrepen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
 - f. leidingen ten behoeve van energievoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
 - g. tussen de parallelweg langs het spoor en de Schieweg kan van oost naar west een (dwars)verbindingsweg worden gerealiseerd;
 - h. kwetsbare bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de Nota risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - i. bedrijven vallend onder categorie 3.2 van de LvB zijn toegestaan, indien deze 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 maximaal categorie 3.1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed, waarbij geldt dat het om een arbeidsintensieve functie gaat (minimaal 100 werknemers per hectare);
 - j. in afwijking van de krachtens lid 1 toegestane functies zijn in plaats van de functies kantoren, dienstverlening en discotheek, grootschalige meubelbedrijven, bouwmarkten, autohandels en vergelijkbare bedrijven toegestaan onder voorwaarde dat het bedrijf ten tijde van de vaststelling van het plan is gevestigd binnen het plangebied van bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid en op het perceel dat na de verplaatsing van het bedrijf vrijkomt, geen grootschalig meubelbedrijf, bouwmarkt of autohandel en vergelijkbare bedrijven meer mogelijk is;
 - k. in afwijking van de krachtens lid 1 toegestane functies zijn seksinrichtingen toegestaan, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal 2 seksinrichtingen toegestaan;
- binnen een straal van 250 meter vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 meter vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
- de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 meter te bedragen;
- de onderlinge afstand tussen de 2 seksinrichtingen dient minimaal 50 meter te bedragen;
- ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan, en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Artikel 4 Uit te werken gebied voor kantoren

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor UIT TE WERKEN GEBIED VOOR KANTOREN zijn bestemd voor:
 - a. kantoren uit categorie 1 en 2 van de LvB;
 - b. hotel- en conferentiefaciliteiten;
 - c. de bij de vorenstaande doeleinden behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen van en naar de ondergrondse parkeergarages, fiets- en voetpaden, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, parkeervoorzieningen voor fietsen, kunstobjecten, ecologie, openbaar groen en waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie;
 - d. uitsluitend ondergrondse parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen.
2. Uitwerkingsregels
Het college werkt deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met inachtnaam van de volgende bepalingen:
 - a. hotel- en conferentiefaciliteiten zijn toegestaan, voorzover het gezamenlijke bvo van de functies niet groter is dan 12.500 m², met dien verstande dat het hotel maximaal 100 kamers mag hebben en ten behoeve van hotel- en conferentiefaciliteiten in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - b. kantoren zijn toegestaan, voorzover het totale bvo van deze functie in het hele plangebied niet groter is dan 130.000 m²;
 - c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 30% bedragen;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m;
 - e. voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 14;
 - f. ten dienste van de functies water en nutsvoorzieningen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, steigers, bruggen, transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, daaronder begrepen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
 - g. leidingen ten behoeve van energievoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
 - h. de ondergrondse parkeervoorzieningen mogen maximaal één meter boven peil liggen;
 - i. kwetsbare bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de Nota risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie
Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:
 - a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan, en
 - b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Artikel 5 Uit te werken gebied openbare ruimte

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor UIT TE WERKEN GEBIED OPENBARE RUIMTE zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen, waaronder ecologische zones;
 - b. verblijfs- en verkeersruimte;
 - c. horeca;
 - d. waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie;
 - e. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
 - f. leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

2. Uitwerkingsregels
Het college werkt deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met inachtnahme van de volgende bepalingen:
 - a. voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 14;
 - b. ten dienste van de functies water en nutsvoorzieningen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, steigers, bruggen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, daaronder begrepen, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
 - c. leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
 - d. ten behoeve van de horecafunctie mogen aan de oostzijde van het plangebied tevens gebouwen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m en de bvo niet groter is dan 500 m²;
 - e. binnen deze bestemming dient water te worden gerealiseerd met een minimaal oppervlak van 8% van het plangebied;
 - f. de wateren dienen tenminste 8 m breed te zijn.

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie
Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:
 - a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan, en
 - b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Artikel 6 Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
 - a. Gronden op de kaart aangewezen voor ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (medebestemming) zijn primair bestemd voor de bescherming van en het onderzoek naar archeologische waarden.
 - b. deze gronden zijn secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Gebruiksvoorschriften
 - I. De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de in lid 1 sub a vermelde doeleinden. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, indien het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad.
 - II. Vrijstelling is niet vereist, indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
 - III. De bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
3. Bouwvoorschriften
 - I. Op deze gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad.
 - II. Vrijstelling is niet vereist, indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
 - III. De bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
4. Adviesprocedure voor gebruik en bouwen

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de gemeentelijke archeoloog, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouw- en gebruiksactiviteiten het belang van de archeologische waarden niet onevenredig wordt geschaad. Op basis van archeologisch onderzoek dient aangetoond te zijn dat de betreffende archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Bij negatief advies van de gemeentelijke archeoloog kan een vrijstelling slechts worden verleend, nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
5. Aanlegvoorschriften
 - I. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerken dieper dan 40 cm, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;

- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- II. Het verbod als bedoeld in lid 5 onder I is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning;
 - d. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
 - e. betrekking hebben op gronden, waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - f. betrekking hebben op het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist.
- III. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 onder I zijn slechts toelaatbaar voorzover de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond.
6. Adviesprocedure voor aanlegvergunningen
 Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in van de gemeentelijke archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenen werken en werkzaamheden het belang van de archeologische waarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden. Bij negatief advies van de gemeentelijke archeoloog kan een aanlegvergunning slechts worden verleend nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
7. Voorschriften bij aanlegvergunning
 Voorzover de in lid 5 bedoelde werken en werkzaamheden, danwel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen ter bescherming van de archeologische waarden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting tot het laten begeleiden van de uitvoering van de werken en werkzaamheden door een deskundige betreffende archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij vergunning te stellen kwalificaties.
8. Rapportageplicht
 Een in lid 2 en 3 bedoelde vrijstelling of een in lid 5 bedoelde aanlegvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, waar de aangevraagde bouw- of gebruiksactiviteiten, respectievelijk werken of werkzaamheden zullen plaatsvinden, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
9. Wijzigingsbevoegdheid
 Het college is bevoegd het plan met toepassing van artikel 11 WRO te wijzigen, door op de plankaart:
- a. de bestemming ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (medebestemming) geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
 - b. de bestemming ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (medebestemming) alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de

begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 7 Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
 - a. Gronden op de kaart aangewezen voor WATERKERINGSDOELEINDEN (medebestemming) zijn primair bestemd voor waterkering en bijbehorende voorzieningen;
 - b. deze gronden zijn secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de in lid 1 vermelde doeleinden.
3. Bouwvoorschriften

In en op deze gronden mogen worden gebouwd:

 - a. ten behoeve van de primaire bestemming waterkeringsdoeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 4 m;
 - b. bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. De bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
4. Adviesprocedure voor vrijstelling

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.
5. Vrijstellingsbevoegdheid

Het college is bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming waterkeringsdoeleinden te wijzigen om de ligging van de waterkering te verschuiven, voorzover zulks van belang is voor de herstructurering van het plangebied en het geen boezemkade betreft. Alvorens omtrent de wijziging van de bestemming waterkeringsdoeleinden te beslissen, wint het college daarover schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verschuiven van de ligging het belang van de veiligheid niet onevenredig wordt geschaad.

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:
 - a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van horeca en detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan. Als ondergeschikt wordt aangemerkt indien horeca en detailhandel niet meer dan 15% van het totale gebruiksoppervlakte van de hoofdbestemming beslaan met een maximum van 250 m²;
4. Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van de grond en de bebouwing, die niet om dringende redenen gerechtvaardigd is.

Artikel 9 Dubbeltelbepaling

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Overige bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanwijzingen op de kaart en het bepaalde in hoofdstuk II en III van deze voorschriften.

Artikel 11 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II en III is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
2. Indien afstanden tot bestaande bouwwerken op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Het college is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1 meter mogen worden verhoogd;
 - b. afwijking van de hellingshoek van daken van 55° tot maximaal 70°;
 - c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 13 Algemene Wijzigingsbevoegdheden

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen.

Het college is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 14 Hoogteaanduidingen

1. Voor de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen dienen – naast hetgeen in hoofdstuk II van de voorschriften is bepaald – de op de plankaart aangegeven bouwhoogten in acht genomen te worden.
2. De maximaal toelaatbare bouwhoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 3 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald. Voorzover op de kaart de goothoogte is aangegeven, mag de maximaal toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
3. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij op de plankaart, in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – maximaal bedragen:

	Bouwhoogte
Van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbare weg en openbaar groen	1 meter
Van erf- en terreinafscheidingen elders	2 meter
Van lichtmasten	9 meter
Van vrijstaande antenne-installaties t.b.v. telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 meter
Van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	5 meter
Van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 meter
Van schotelantennes	3 meter
Van overig straatmeubilair	6 meter
Van tuinmeubilair	2 meter
Van geluidsschermen	8 meter
Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

Artikel 15 Algemeen procedurevoorschrift

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, zoals deze onderdeel uitmaken van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling, wijziging of uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid of op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

1. Gebruik in strijd met het plan
 - a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
 - b. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
 - c. Het bepaalde in lid 1 onder a en b is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan –daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

2. Bouwen in strijd met het plan
 - a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van terinzagelegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - I. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - II. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
 - b. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, onder a ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
 - c. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 2, onder a sub II voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 17 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3 lid 3
- artikel 4 lid 3
- artikel 5 lid 3
- artikel 6 lid 5,
- artikel 8 lid 1,

worden hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan Schieoevers noord en zuid
- Omgeving station Delft Zuid -

BIJLAGE 1: LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

In de Lijst van Bedrijfstypen(LvB) is aan de typen bedrijven een categorie toegekend. Onderstaande tabel geeft de afstand aan die tussen de categorieën en milieugevoelige bestemmingen in acht moet worden genomen per gebiedstypen. Een **x** staat voor: zonder meer toegestaan en **(x)** wil zeggen onder voorwaarden. Het plangebied is een te herstructureren bedrijventerrein.

Categorie→ Gebiedstypen↓	1 0 meter	2 0 meter	3.1 30 meter	3.2 50 meter	4 100-200 m	5
Te herstructureren bedrijventerrein	x	x	x	(x)	-	-