

Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost

Ontwerpbestemmingsplan



Opgesteld door:
Stadsontwikkeling
Ruimte & Wonen, Bureau Bestemmingsplannen

Postbus 6575
3002 AN, Rotterdam

printdatum: 1 oktober 2018

Vastgesteld d.d.:

Onherroepelijk d.d.:

Inhoudsopgave Regels

Regels	5
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	12
Artikel 3 Bedrijf - 3	12
Artikel 4 Bedrijf - 4	13
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	14
Artikel 6 Bedrijventerrein	15
Artikel 7 Groen	16
Artikel 8 Tuin	17
Artikel 9 Verkeer - Metro/sneltram	18
Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 11 Verkeer - Wegverkeer	20
Artikel 12 Water - 1	21
Artikel 13 Water - 2	22
Artikel 14 Waterstaatkundige doeleinden	23
Artikel 15 Wonen	24
Artikel 16 Leiding - Hoogspanning	25
Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding	27
Artikel 18 Leiding - Leidingstrook	29
Artikel 19 Leiding - Olie	31
Artikel 20 Leiding - Water	33
Artikel 21 Waarde - Archeologie 1	35
Artikel 22 Waarde - Archeologie 2	37
Artikel 23 Waarde - Archeologie 3	39
Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie	41
Artikel 25 Waterstaat - Waterkering	42
Artikel 26 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	43
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	44
Artikel 27 Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 28 Algemene bouwregels	45
Artikel 29 Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 30 Algemene afwijkingsregels	47

Artikel 31	Overige regels	48
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel 32	Overgangsrecht	49
Artikel 33	Slotregel	50
 Bijlagen		
Bijlage 1	Toelichting op lijst van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Lijst van bedrijfsactiviteiten categorie 3.2 (met a)	

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost' met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1074HMHBedrvOost- van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.4 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.

1.5 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.6 Ashoogte van een windturbine

De bouwhoogte van een windturbine exclusief het uiteinde van de rotor.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.9 Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond

Het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond" dat als bijlage is gevoegd bij de regels van dit plan of een herziening of wijziging van dit beleidskader.

1.10 Beperkt kwetsbare objecten

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- b. sporthallen, zwembaden, speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- d. andere objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet tot de categorie Kwetsbare objecten behoren;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.11 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.15 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.

1.16 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.17 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, viering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw of dakkapel breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het 'theoretisch profiel van een kap' wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt, tenzij in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.23 Bijbehorend bouwwerk

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

1.24 Bijgebouw

Vrijstaand gebouw dat door constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan een hoofdgebouw gelegen op hetzelfde perceel.

1.25 Bijzondere objecten

- a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen (zoals ziekenhuizen en sanatoria);
- b. scholen en winkelcentra;
- c. hotels, kantoor- en bedrijfsgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen;
- d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur;
- e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich brengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;
- f. een recreatieterrein:
 1. een terrein voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van een jaar, zoals camping;
 2. een terrein voor kortstondig verblijf van grote groepen personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals een speeltuin, een volkstuin, een sportveld of een openluchtwembad;
- g. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.26 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.27 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.28 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.29 Gebouw

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

1.30 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.31 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.32 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.33 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.34 Kwetsbare objecten

- a. woningen, met uitzondering van:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een b.v.o. van meer dan 1500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk b.v.o. meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.35 Hoog-risico biologisch laboratorium

Een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger zoals bedoeld in het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

1.36 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.37 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.38 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.39 Nieuw hoog-risico biologisch laboratorium

Nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium.

1.40 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.41 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.42 Overige objecten

- a. een sporthal of een zwembad;
- b. een weidewinkel;
- c. een hotel, een kantoor- of bedrijfsgebouw, niet vallend onder de categorie bijzondere objecten;
- d. een schuur, opslagplaats, dierenverblijf, zomerhuisje, kas, weg en dergelijke;
- e. andere, met de bovengenoemde vergelijkbare objecten.

1.43 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.44 Souterrain

Een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruikruimte van een gebouw.

1.45 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d..

1.46 Tiphoogte van een windturbine

De bouwhoogte van een windturbine inclusief het uiteinde van de rotor.

1.47 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d..

1.48 VRR

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

1.49 Windturbine

Door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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 een bouwwerk.

2.6 de breedte van een gebouw

Van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.8 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grond- en slibbank, met daarbij behorend opslagterreinen, werkterreinen, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, waterberging, waterpartijen, groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor een munitiezeefinrichting.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - 3' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de bij de grond- en slibbank behorende voorzieningen, zoals een weegbrug en spoelplaats;
- b. de bij munitiezeefinrichting behorende voorzieningen.

Artikel 4 Bedrijf - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een composteringsbedrijf, met het daarbij behorende erf en werkterrein, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, waterberging, waterpartijen, groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - 4' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. bebouwing van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 17 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor openbaar nut, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'windturbine', zijn de gronden tevens bestemd voor een windturbine.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van bepaalde onder 5.2.2 onder c en d mag niet meer bedragen dan 30 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding staat aangegeven;
- c. de bouwhoogte van masten zoals hoogspanningsmasten en zendmasten, mag niet meer bedragen dan 100 meter;
- d. voor de windturbine is een tiphoogte toegestaan van maximaal 175 meter.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, alsmede voor de daarbij behorende opslag- en werkterreinen, ontsluitingswegen en -paden, groen, waterberging, waterpartijen;
- b. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'bedrijfswoning' zijn de gronden tevens bestemd voor één bedrijfswoning, op adres Nieuw Oranjekanaal 99;
- c. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor één stacaravan, op adres Nieuw Oranjekanaal 51.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijventerrein' bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

6.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 13 meter;
- b. in uitzondering van bepaalde onder a. is voor de bedrijfswoning een maximum goothoogte toegestaan van 3 meter, een maximum bouwhoogte van 8 meter en inhoud van maximaal 250 m³;
- c. in uitzondering van bepaalde onder a. is voor de stacaravan een maximum bouwhoogte toegestaan van 3 meter;
- d. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven 'specifieke bouwaanduiding - 1' dient minimaal 33 % van de gronden onverhard te blijven.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Toegestane bedrijven

Uitsluitend bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels zijn toegestaan.

6.3.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50 % van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000 m².

6.3.3 Biologisch laboratorium

Ten aanzien van het bepaalde in lid 6.3.1 geldt dat een nieuw hoog-risico biologisch laboratorium niet is toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.3; alvorens deze omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de VRR en de GGD, waarbij VRR en GGD hun advies baseren op het "Beleidskader hoog-risico biologische laboratoria Rotterdam-Rijnmond".

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende ontsluitingspaden, voet- fiets- en ruiterspaden, waterpartijen, waterberging en watergangen;
- b. dagrecreatie;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'windturbine' zijn de gronden tevens bestemd voor een windturbine;
- d. ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'paardenhouderij' zijn de gronden tevens bestemd voor een paardenhouderij;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- f. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Groen' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³;
- d. de onder 7.2.2 en 7.2.3 genoemde bouwwerken.

7.2.2 Paardenhouderij

Ter plaatse op de verbeelding aangegeven bouwvlak, binnen de functieaanduiding 'paardenhouderij', zijn agrarische hulpgebouwen toegestaan. Voor agrarische hulpgebouwen is een goothoogte toegestaan van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter. Hulpgebouwen mogen niet groter worden dan 75 m² b.v.o. en het gezamenlijk oppervlak mag niet meer bedragen dan 300 m² b.v.o..

7.2.3 Windturbines

- a. voor de windturbines gelegen op de Landtong is een maximale tiphoogte toegestaan van 125 meter.
- b. voor de windturbine gelegen langs de Slachthuisweg is een tiphoogte toegestaan van maximaal 175 meter.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in het eerste lid, onder c.

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrens aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. erfafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 meter, met uitzondering van de voortuin, waar de erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 1 meter.

Artikel 9 Verkeer - Metro/sneltram

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Metro/sneltram' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bovengrondse spoorbanen ten dienste van de metro/sneltram, met de bijbehorende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d..

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Metro/sneltram' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. de in lid 9.1 sub a bedoelde spoorbanen, kunstwerken als viaducten, bruggen, duikers en overige voor het functioneren van het railverkeer nodige bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals seinpalen, overwegbomen, geluidwerende voorzieningen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen e.d..

9.2.2 Bebouwingsnormen

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een hoogte toegestaan van maximaal 15 meter.

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. ter plaatse van op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'windturbine', zijn de gronden tevens bestemd voor een windturbine;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. een windturbine, met een tiphoogte van maximaal 175 meter;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 10.1 onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 11 Verkeer - Wegverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Wegverkeer' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder f., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 12 Water - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 1' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

Artikel 13 Water - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, alsmede voor verkeer te water met bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water - 2' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, gemalen, een steiger, een vlonder, e.d., zomede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de geleiding van het verkeer te water, zoals lichtopstanden en bakens.

Artikel 14 Waterstaatkundige doeleinden

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaatkundige doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van het functioneren en het onderhoud van de stormvloedkering;
- b. een voorlichtings- en educatiecentrum met bijbehorende voorzieningen;
- c. waterhuishouding en verkeer te water, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van deze doeleinden;
- d. verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaatkundige doeleinden' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

14.2.2 Bebouwingsnormen

Voor bouwwerken is een bouwhoogte toegestaan van maximaal 30 meter.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

15.2.2 Bebouwingsnormen

Voor gebouwen is een goothoogte toegestaan van maximaal 3,5 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 16 Leiding - Hoogspanning

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor 380 kV ondergrondse hoogspanningsleidingen, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanning', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

16.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 16.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

16.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanning' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanning', mits het belang van de hoogspanningsleiding hierdoor niet wordt geschaad.

16.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde leiding.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Hoogspanning' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. Het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

16.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

16.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 16.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

16.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de hoogspanningsleiding.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor 380 kV bovengrondse hoogspanningsverbindingen, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringstroken.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

17.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 17.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

17.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, alsmede pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 17.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemming(en) dan 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', mits het belang van de hoogspanningsverbinding hierdoor niet wordt geschaad.

17.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsverbinding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

17.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

17.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 17.4.1 geen gevaar oplevert voor de bovengrondse verbindingen of het goed functioneren daarvan.

17.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsverbinding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 18 Leiding - Leidingstrook

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een leidingstrook, met daarin buisleidingen, leidingen en kabels, alsmede voor de hierbij behorende voorzieningen zoals overkluizingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Leidingstrook' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Leidingstrook', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

18.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 18.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

18.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Leidingstrook' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - Leidingstrook', mits het belang van de leidingen hierdoor niet wordt geschaad.

18.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder(s) van de leiding(en) aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het leidingbelang.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Leidingstrook' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

18.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

18.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 18.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren daarvan.

18.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 19 Leiding - Olie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een olieleiding, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Verbod

Op de voor Leiding - Olie bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Olie', op bedoelde gronden niet worden gebouwd.

19.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 19.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Olie' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

19.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Olie' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere bestemmingen dan 'Leiding - Olie', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

19.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen zij het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het leidingbelang.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Verbod

Op de voor Leiding - Olie bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

19.4.2 Uitzonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

19.4.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 19.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leiding of het goed functioneren daarvan.

19.4.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 20 Leiding - Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse drinkwater transportleiding, inclusief de bijbehorende voorzieningen, alsmede de bijbehorende belemmeringenstroken.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

20.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 20.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

20.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³ en niet hoger dan 3 meter

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water', mits het belang van de leiding hierdoor niet wordt geschaad.

20.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

20.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren, alsmede graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

20.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 20.4.1 geen gevaar oplevert voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

20.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 21.3.1.

21.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 21.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 4,0 meter beneden maaiveld, en die tevens een oppervlakte groter dan 200 vierkante meter beslaan.

21.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

21.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

21.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

21.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 22.3.1.

22.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 22.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte beslaan van meer dan 100 vierkante meter.

22.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

22.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

22.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 23.3.1.

23.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

23.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 23.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte beslaan van meer dan 200 vierkante meter.

23.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

23.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

23.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan het gebied eigen zijnde cultuurhistorische waarden.

24.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

24.2.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 24.2.1 is geen vergunning vereist in geval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

24.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien:

- a. sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, technische, dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

24.2.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 25 Waterstaat - Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' mag, in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

25.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 25.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

25.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d..

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning volop het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterkering', mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

25.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 26 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatergang.

26.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 26.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mits het belang van de hoofdwatergang hierdoor niet wordt geschaad.

26.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 27 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 28 Algemene bouwregels

28.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

28.2 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

28.3 Dakkapellen

Tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald, is op een kap/schuin dakvlak een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan, waarbij de dakkapellen in totaal niet breder mogen zijn dan 2/3 deel van het bedoeld dakvlak;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,50 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

28.4 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

28.5 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

28.6 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

28.7 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

Artikel 29 Algemene aanduidingsregels

29.1 veiligheidszone - munitie

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie' geldt dat geen gebouwen zijn toegestaan met vliesgevels of gordijngewelconstructies. Tevens zijn geen gebouwen toegestaan met zéér grote aaneengesloten glasoppervlakten waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

29.2 vrijwaringszone - dijk

29.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor onderhoud, bescherming of mogelijkheden voor versterking van de waterkerende functies van de dijk.

29.2.2 Bouwregels

a Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag, in afwijking van de bouwregeling voor de voorkomende bestemmingen, niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

b Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld onder 29.2.2 onder a geldt niet voor (vervangende nieuwbouw van) bebouwing die aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

29.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in 29.2.2 onder a ten behoeve van bouwwerken die toegelaten zijn krachtens de voorkomende bestemming(en), mits:

- geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterkerende functies van de dijk;
- vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de waterkering.

Artikel 30 Algemene afwijkingsregels

30.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

30.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 31 Overige regels

31.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken op grond van de regels in Hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

32.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

32.1.2 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

32.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het eerste lid 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.

32.2 Overgangsrecht gebruik

32.2.1 *Bestaand gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

32.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

32.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

32.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Het eerste lid 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hoek van Holland Bedrijventerreinen Oost'.