

PLANREGELS

BESTEMMINGSPLAN MAASSLUIS NOORDWEST

status: *Ontwerp*
datum: *november 2016*
IDN: *NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-On02*
werknr.: *065-NW-01*

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bedrijf	17
Artikel 4	Gemengd - 1	19
Artikel 5	Gemengd - 2	20
Artikel 6	Gemengd - 3	21
Artikel 7	Gemengd - 4	23
Artikel 8	Groen	24
Artikel 9	Horeca	26
Artikel 10	Maatschappelijk	27
Artikel 11	Sport	28
Artikel 12	Tuin	29
Artikel 13	Verkeer	30
Artikel 14	Verkeer - Railverkeer	31
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	32
Artikel 16	Water	33
Artikel 17	Water - Waterweg	34
Artikel 18	Wonen	35
Artikel 19	Wonen - Woonwagencentrum	38
Artikel 20	Woongebied	39
Artikel 21	Leiding - CO2	41
Artikel 22	Leiding - Gas 1	43
Artikel 23	Leiding - Gas 2	45
Artikel 24	Leiding - Olie 1	47
Artikel 25	Leiding - Olie 2	49
Artikel 26	Leiding - Riool	51
Artikel 27	Waarde - Archeologie 4	53
Artikel 28	Waarde - Archeologie 5	56
Artikel 29	Waarde - Archeologie 6	59
Artikel 30	Waarde - Archeologie 7	62
Artikel 31	Waarde - Archeologie 8	65
Artikel 32	Waterstaat - Waterkering	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 33	Antidubbeltelregel	71
Artikel 34	Algemene bouwregels	72
Artikel 35	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 36	Algemene afwijkingsregels	75

Artikel 37	Algemene aanduidingsregels	76
Artikel 38	Algemene wijzigingsregels	77
Artikel 39	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 40	Overgangsrecht	79
Artikel 41	Slotregel	80

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.2 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroep of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde prostitutie, die in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk is en die door de hoofdbewoner op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.5 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvd) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.11 archeologisch vooronderzoek

archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

1.12 archeologisch waardevol gebied

een gebied met de daaraan toegekende archeologische waarde vanwege kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

een in dit plan genoemd percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.16 Bed & Breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 1 week) met het serveren van ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woonhuis of bestaand bijgebouw en wordt gerund door de eigenaren / beheerders van het betreffende huis en bijgebouw.

Onder Bed & Breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.17 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, herstellen, verzamelen, installeren en verhandelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.19 belhuis of internetcafé

een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichtenuitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen.

1.20 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsplan

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

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bevi-inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.25 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat boven 100% van het vloeroppervlak een plafondhoogte van ten minste 2,4 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een kap-schuin dakvlak, vliering, zolder, souterrain en onderhuis worden hieronder niet begrepen.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.34 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.35 carport

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voor de stalling van motorvoertuigen, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk en bestaande uit een lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt.

1.36 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.37 cultuur en ontspanning

diverse gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding waaronder ontspanningsvoorzieningen zoals een wellnesscentre, een evenemententerrein of een bowlingbaan en culturele voorzieningen zoals een dansschool, een muziekschool, een theater, een concertzaal, een concertpodium, een filmhuis en een bioscoop, een en ander met uitzondering van seksinrichtingen en detailhandelsbedrijven.

1.38 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.39 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.42 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.43 erkende partij

een dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.44 erker

een ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw, die in overwegende mate een transparante uitstraling heeft.

1.45 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen evenementen zoals markten, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, beurzen en festivals.

1.46 gebied met mogelijke archeologische waarde

een gebied waar naar verwachting terreinen met behoudenswaardige oudheidkundige resten van (inter)nationaal belang voorkomen, maar waar deze nog niet zijn vastgesteld.

1.47 gebouw

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

1.48 geluidszone - industrie

de met de gebiedsaanduiding aangegeven zone, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder, waarbij ter plaatse de volgende zones zijn aangeduid:

- a. geluidzone - industrie 2: Botlek - Pernis;
- b. geluidzone - industrie 3: Europoort - Maasvlakte.

1.49 hoofdgebouw

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.50 horecabedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.51 huishouden

één persoon dan wel twee of meer personen, die duurzaam met elkaar samenleven, dan wel een daarmee vergelijkbare samenstelling die gebruikmaken van gezamenlijke voorzieningen.

1.52 internetverkoop

de bedrijfsmatige verkoop van producten aan consumenten via internet, waarbij vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en de verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant zijn.

1.53 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.54 kelder

een bijzondere bouwlaag waarvan de bovenkant onder het peil is gelegen.

1.55 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.56 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, levensbeschouwing, religie, onderwijs, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, sport, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.57 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.58 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.59 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.60 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.61 ondergeschikte c.q. ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen. De horeca-activiteit is qua openingstijden vergelijkbaar met de hoofdfunctie en bestaat uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee, frisdranken en zwak alcoholische dranken. Daarbij gelden de volgende beperkingen:

- a. de ondersteunende horeca mag maximaal 15% van het bruto vloeroppervlak van de winkel beslaan met een maximum van 34,99 m²;
- b. loketverkoop (verkoop direct in of vanuit de gevel) is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan alcoholhoudende drank te verstrekken;
- d. ondersteunende horeca is alleen toegestaan in een pand waar op dat moment de detailhandelsfunctie actief wordt uitgeoefend;
- e. voor de horeca-activiteit mag geen reclame worden gemaakt;
- f. uitsluitend binnen de food-detailhandel mag een terras worden opgericht van maximaal twee tafels met ieder twee stoelen in gebieden die alleen met de voet toegankelijk zijn.

1.62 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.63 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.64 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en ten hoogste één gesloten wand.

1.65 perifere detailhandel

- a. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren, scooters, zwembaden, buitenspeelapparatuur, fitnessapparatuur, piano's, surfplanken en tenten, grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen en brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. tuincentra;
- c. bouwmarkten;
- d. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een bruto vloeroppervlak van minimaal 1.000 m² en detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's.

1.66 plan

het bestemmingsplan Maassluis Noordwest met identificatienummer NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-On02 van de gemeente Maassluis.

1.67 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.68 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van (alcoholische) dranken.

1.69 restauratieve voorziening

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa.

1.70 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

1.71 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.72 straatmeubilair

kleinschalige bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals verkeergeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, prullenbakken, speeltoestellen, waterfonteintjes (bedriegertjes) en reclameobjecten, alsmede telefooncellen enabri's.

1.73 tuinmeubilair

bouwwerken, geplaatst in de tuin of erf behorend bij een woning, zoals erfafscheidingen, pergola's, zonnewijzers, zandbakken, vlaggenmasten, barbecues en dergelijke en speeltoestellen, zoals wipkippen, glijbanen en schommels.

1.74 voorgevel

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt, tenzij deze op de verbeelding is aangegeven met een gevellijn.

1.75 webwinkel

een specifieke vorm van detailhandel met eventuele uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

1.76 Wgh-inrichting

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.77 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

1.78 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.79 woonzorgcomplex

een (verzameling van) gebouw(en) waarin enerzijds wordt gewoond door onder meer senioren, verstandelijk gehandicapten en andere hulpbehoevenden en waarin anderzijds verzorging wordt geboden in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor een apotheek.

1.80 zorginstelling

een instelling die zich richt op het verlenen van zorg, al dan niet in combinatie met wonen voor cliënten en personeel.

1.81 zorgwoning

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijk verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

1.82 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

2.9 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. indien in- of op het water wordt gebouwd; het waterpeil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': een rioolgemaal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een nutsvoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen': een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg, met daarbij behorende andere detailhandel en een autowasstraat;
- e. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclameobjecten, geluidswerende voorzieningen, verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c zijn op de gronden met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' op ten hoogste 60% van het bouwperceel, overkappingen toegestaan;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- f. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|--|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen | 3 m; |
| b. | van lichtmasten | 6 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2,5 m. |

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg' bedraagt de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel ten hoogste 100 m².

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. cultuur en ontspanning in de vorm van een theater;
- c. dienstverlening;
- d. horeca behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede zaalverhuur uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bibliotheek': een bibliotheek;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'religie': voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens zorgwoningen;
- h. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|--|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m; |
| d. | vlaggenmasten | 6 m. |

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren met een oppervlak van ten hoogste 800 m²;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen op de verdiepingen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | |
|---|--------|
| a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied | 1 m; |
| b. van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| c. van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m. |

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. perifere detailhandel is niet toegestaan.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- b. in afwijking van lid a, geen detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen met:
 1. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. de daarbij behorende voorzieningen zoals maatschappelijke en recreatieve voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, maximaal 1 horecavestiging, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': opslag ten behoeve van detailhandel;
- g. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn onderdoorgangen toegestaan, waarvoor geldt dat de bouwhoogte minimaal 3 m bedraagt.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|--|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m. |

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. perifere detailhandel is niet toegestaan;
- d. internetverkoop is toegestaan, waarbij de verkoop plaatsvindt vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (al of niet in combinatie met opslag/logistiek).

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 *Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 6.1, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 genoemd.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|--|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m. |

7.3 Specifieke gebruiksregels

De oppervlakte van maatschappelijke voorzieningen bedraagt ten hoogste 500 m².

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterberging;
- c. hellingbanen ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gelegen appartementengebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer': tevens voor een halte ten behoeve van het openbaar vervoer met bijbehorende voorzieningen zoals een fietsenstalling;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor parkeren ten behoeve van het wonen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide': een dierenweide;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': een bergbezinkbassin;
- h. met de daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen, ontsluitingswegen, in- en uitritten, ruiter-, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, kunstwerken en kunstobjecten, sierwater, waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en een goothoogte van ten hoogste 3 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | |
|--|--------|
| a. van lichtmasten | 6 m; |
| b. van windschermen | 6 m; |
| c. van kunstobjecten, oppervlakte maximaal 10 m ² | 6 m; |
| d. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2,5 m. |

8.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden te gebruiken voor:
 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde in dit lid, onder a, is niet van toepassing op:
 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of de handhaving van de bestemming en aanduidingen.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom) fietsers in de ontwikkelingsgebieden in de Burgemeesterswijk voor zover dit noodzakelijk is ten einde te kunnen voldoen aan de te stellen eisen.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'café' een café behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten, reclameobjecten, groenvoorzieningen, waterhuishoudingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en overige functioneel met de bestemming 'Horeca' verbonden voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|--|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m. |

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': een dierenkliniek;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang, sociale en welzijnsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': een praktijkruimte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'religie': voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': verenigingsleven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling': een zorginstelling;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - rouwcentrum': een rouwcentrum;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang, sociale en welzijnsvoorzieningen en rouwcentra;
- k. met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten en reclameobjecten, groen-, waterhuishoudings- en nutsvoorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Maatschappelijk' verbonden voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minaret' een bouwhoogte van ten hoogste 18 m;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|--|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' | 2 m; |
| c. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| d. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m; |
| e. | vlaggenmasten | 6 m. |

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportaccomodaties;
- b. voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg en verenigingsleven;
- c. ondergeschikte c.q. ondersteunende horeca;
- d. ten hoogste 12 eendaagse evenementen per jaar ter plaatse van de Wethouder Smithal;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': een praktijkruimte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': sportvelden en binnen het totale gebied ten hoogste één voorziening voor jongeren in de vorm van een jongerenontmoetingsplek;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - indoorspeeltuin': een indoorspeeltuin;
- h. met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten en reclameobjecten, groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, ondergeschikte c.q. ondersteunende horeca en overige functioneel met de bestemming 'Sport' verbonden voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van tribunes bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek bedraagt ten hoogste 3 m en de oppervlakte ten hoogste 10 m²;
- f. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|---|-------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen | 7 m; |
| b. | van lichtmasten | 6 m; |
| c. | van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' | 25 m; |
| d. | van vlaggenmasten | 9 m; |
| e. | van ballenvangers | 6 m; |
| f. | van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': tevens voor bergingen ten behoeve van het wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor parkeren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping': tevens voor overkappingen en bergingen ten behoeve van het wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veranda' zijn uitsluitend veranda's toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting' een erfafscheiding op de perceelsgrens.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd;
- b. in afwijking van sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dat een berging is toegestaan van ten hoogste 6 m², waarvan de bouwhoogte 3 m bedraagt;
- c. in afwijking van sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' dat een overkapping is toegestaan van ten hoogste 24 m² en een berging van ten hoogste 6 m², waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:
 1. van erf- en terreinafscheidingen 1 m;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde 2,5 m;
- e. in afwijking van sub d geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting' dat tot een afstand van 2 m vanaf de voorgevel een erfafscheiding is toegestaan waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 m bedraagt, de bouwhoogte van de erfafscheiding in het overige deel van het aanduidingsvlak ten hoogste 1 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen van overkappingen met een maximale oppervlakte van 4 m² en een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': een bergbezinkbassin;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, straatmeubilair en parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds en spoorwegovergangen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - technische ruimte': één gelijkrichterstation en één spoorbeveiligingsstation;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, (ontsluitings)wegen en water.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

14.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 14.2.1 onder a en b mogen nutsvoorzieningen, evenals technische voorzieningen ten behoeve van de spoorlijn, buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. het oppervlak van een nutsvoorziening niet meer dan 30 m² bedraagt;
 2. het oppervlak van een technische voorziening niet meer dan 30 m² bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder 14.2.1 onder a t/m c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - technische ruimte' ten hoogste twee gebouwen gebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. het oppervlak van het gelijkrichterstation niet meer dan 70 m² bedraagt;
 2. het oppervlak van het spoorbeveiligingsstation niet meer dan 55 m² bedraagt;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

14.2.2 Gebouwen, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maximale bouwhoogten:

- | | |
|--|-------|
| a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 m |
| b. van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' | 15 m |
| c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2,5 m |

14.3 Gebruiksregels

14.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidproductieplafonds

Het gebruik van de gronden voor railverkeer, anders dan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, is alleen toegestaan indien sprake is van een op dat gebruik gericht besluit op grond van artikel 11.35 Wet milieubeheer (geluidproductieplafonds).

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, reclame-uitingen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, fietsenstallingen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en kunstobjecten.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' is een tuinmuur toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor een nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 5 m en met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m², mits het gebouw uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt alsook uit een oogpunt van het woongenot in de directe woonomgeving aanvaardbaar is.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- c. (extensief) recreatief medegebruik;
- d. verkeer te water;
- e. met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, keermuren, duikers, straatmeubilair, kunstobjecten, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen, een en ander met dien verstande dat ligplaatsen voor (woon)schepen niet zijn toegestaan.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 17 Water - Waterweg

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeer te water;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en geldt de volgende regel:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd nadat advies is ingewonnen van de waterbeheerder.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden opgericht voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens wonen met de daarbij behorende voorzieningen zoals maatschappelijke en recreatieve voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens voor onderwijs, kinderopvang, peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang, sociale en welzijnsvoorzieningen op de eerste en tweede bouwlaag;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang': tevens voor een onderdoorgang;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een parkeergarage met bijbehorende hellingbanen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': tevens voor parkeren ten behoeve van het wonen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': tevens voor een praktijkruimte;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': een sportveld;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwinkel en wijkcentrum' uitsluitend een zorgwinkel en wijkcentrum op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': een bergbezinkbassin;
- o. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten en overige functioneel met het wonen verbonden voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

18.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het maximum aangegeven aantal;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- f. de bouwhoogte van een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zijn onderdoorgangen toegestaan, waarvoor geldt dat de bouwhoogte minimaal 5 m bedraagt.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- h. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- i. in afwijking van de onder e bepaalde maximale bouwhoogte zijn dakterrassen toegestaan op aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat deze terrassen aan weerszijden (voor zover deze zijde(n) zich op minder dan 2 m van de grenslijn van het erf (de zijdelingse perceelsgrens) bevindt (bevinden)) worden afgeschermd met ondoorzichtig materiaal met een hoogte van ten minste 1,2 m en ten hoogste 1,8 m tenzij de eigenaar van het naburige erf geen toestemming heeft gegeven om een doorzichtige of géén afscherming te plaatsen.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | |
|--|------|
| a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 m; |
| b. van erf- en terreinafscheidingen elders | 2 m; |
| c. van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 3 m. |

18.3 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de bestemming Wonen is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. de milieucategorie van de betreffende activiteiten niet hoger is dan categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. de betreffende activiteiten genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- d. het gebruik niet tot ernstige hinder leidt voor het woonmilieu c.q. afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- g. er geen horeca wordt uitgeoefend;
- h. er geen detailhandel wordt uitgeoefend met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- i. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;

- j. internetverkoop is toegestaan, onder de voorwaarde dat:
 - 1. deze plaatsvindt zonder opslag en/of logistiek ter plaatse;
 - 2. er geen sprake is van een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is;
- k. er geen sprake is van een bedrijfsactiviteit met ter plaatse werkzame personen;
- l. catering, seksinrichting en munitie- en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan;
- m. de in deze bestemming toegelaten geluidsgevoelige functies zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer/een industrieterrein/een spoorweg op de gevel van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van een geluidsgevoelig terrein niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

18.4.1 *Afwijken voor aan-huis-gebonden beroepen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1:

- a. om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten in één categorie hoger dan de toegelaten categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

Artikel 19 Wonen - Woonwagencentrum

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagencentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van een woonwagencentrum met ten hoogste 5 standplaatsen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, bergingsruimten, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

19.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend standplaatsen voor woonwagens worden gebouwd, alsmede daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. per standplaats is ten hoogste 1 woonwagen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de woonwagens bedraagt ten hoogste 6,5 m;
- d. de totale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen per standplaats bedraagt ten hoogste 17 m²;
- e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|---|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2,5 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m. |

Artikel 20 Woongebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wegen, erven, tuinen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, toegangspaden, in- en uitritten en overige functioneel met het Woongebied verbonden voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

20.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen zowel in grondgebonden en gestapelde vorm worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag ten hoogste het middels de aanduiding aangegeven aantal woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' is een maximum bouwhoogte toegestaan van ten hoogste 50 m;
- e. bij vrijstaande woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen;
- f. bij halfvrijstaande woningen dient de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 m te bedragen.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf tot een maximum van 50 m², met dien verstande dat in ieder geval 20 m² is toegestaan;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- g. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- h. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 of ten minste 1 m.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

- | | | |
|----|---|--------|
| a. | van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied | 1 m; |
| b. | van erf- en terreinafscheidingen elders | 2 m; |
| c. | van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde | 2,5 m. |

20.3 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden met de bestemming Woongebied is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m²;
- b. de milieucategorie van de betreffende activiteiten niet hoger is dan categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. de betreffende activiteiten genoemd worden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- d. het gebruik niet tot ernstige hinder leidt voor het woonmilieu c.q. afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- g. er geen horeca wordt uitgeoefend;
- h. er geen detailhandel wordt uitgeoefend met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- i. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- j. internetverkoop is toegestaan, onder de voorwaarde dat:
 1. deze plaatsvindt zonder opslag en/of logistiek ter plaatse;
 2. er geen sprake is van een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is;
 3. er geen sprake is van een bedrijfsactiviteit met ter plaatse werkzame personen;
- k. catering, seksinrichting en munitie- en vuurwerkopslag zijn niet toegestaan;
- l. de in deze bestemming toegelaten geluidsgevoelige functies zijn toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer/een industrieterrein/een spoorweg op de gevel van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van een geluidsgevoelig terrein niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

20.4.1 Afwijken voor aan-huis-gebonden beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1:

- a. om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten in één categorie hoger dan de toegelaten categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

Artikel 21 Leiding - CO2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - CO2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar geldende bestemmingen - tevens bestemd voor een CO2-transportleiding met een diameter van ten hoogste 26 inch en een werkdruk van ten hoogste 22 bar.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in 21.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 21.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

21.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Co2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

21.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 21.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

21.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

21.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

Artikel 22 Leiding - Gas 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgascondensaatleiding met een diameter van ten hoogste 4 inch.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 22.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

22.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 22.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

22.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

22.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

Artikel 23 Leiding - Gas 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 8 inch.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 23.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

23.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

23.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 23.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

23.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

Artikel 24 Leiding - Olie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een olietransportleiding met een diameter van ten hoogste 8 inch en een druk van ten hoogste 95 bar.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 24.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

24.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Olie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

24.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 24.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

24.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

24.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

Artikel 25 Leiding - Olie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een olietransportleiding met een diameter van ten hoogste 12 inch en een druk van ten hoogste 115 bar.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) (lid 25.2 onder b) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

25.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Olie 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

25.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 25.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

25.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

25.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – tevens bestemd voor een afvalwatertransportleiding, inclusief de zakelijk rechtstrook van 5 m aan beide zijden.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 26.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

26.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

26.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 26.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

26.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 26.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

26.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de desbetreffende leiding.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 27.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

27.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

27.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 27.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

27.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 27.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;

3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

27.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

27.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 27.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 27.2 en 27.3 in acht is genomen;
 - b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - c. niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

27.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 27.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 27.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;

3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 27.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 4 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 2' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingsystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit);
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 4 kan worden veranderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 5

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 28.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

28.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

28.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 28.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

28.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 28.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaiiteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

28.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

28.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 28.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 28.2 en 28.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. niet dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

28.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 28.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 28.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 28.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 5 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 2' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingsystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit);
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 5 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor) onderzoek een hoge archeologische verwachting blijkt te hebben;
- c. de bestemming Waarde - Archeologie 5 kan worden veranderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 6

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 29.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

29.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

29.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in 29.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

29.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 29.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaiiteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;

3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

29.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

29.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 29.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

29.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 29.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 29.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige

verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 29.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 7

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 30.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

30.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

30.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 30.2.2 is niet van toepassing op bouwplannen die niet m.e.r.-plichtig zijn.

30.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 30.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaiiteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

30.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opheven en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

30.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 30.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 30.2 en 30.3 in acht is genomen;
- b. niet m.e.r.-plichtig zijn.

30.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 30.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 30.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;

- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 30.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 7 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 2' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingsystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit);
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 7 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek een hoge archeologische verwachting blijkt te hebben;
- c. de bestemming Waarde - Archeologie 7 kan worden veranderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 8

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 31.1 bedoeld, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

31.2.2 Relatie enkelbestemming

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

31.2.3 Uitzondering op bouwregels

Het bepaalde in lid 31.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 300 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

31.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 31.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken en ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid alsook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

31.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het hoogheemraadschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

31.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 31.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 31.2 en 31.3 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. niet dieper dan 300 cm onder maaiveld reiken;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

31.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 31.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 31.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 31.4.1, wint het bevoegd gezag advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 8 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 2' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingsystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit);
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 8 op de verbeelding wordt veranderd in 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek een hoge archeologische verwachting blijkt te hebben;
- c. de bestemming Waarde - Archeologie 8 kan worden veranderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 32 Waterstaat - Waterkering

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar geldende bestemmingen - tevens bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en de bescherming van deze waterkerende functie.

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 32.1 bedoeld, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ;
- b. ten behoeve van de onderliggende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 32.2, onder b.

- a. Omgevingsvergunning wordt verleend indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de waterkering door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering. De adviesverplichting hoeft niet te worden aangevraagd wanneer er aantoonbaar een keurvergunning overlegd kan worden.

32.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

32.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 32.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

32.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in 32.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

32.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 32.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering, tenzij aantoonbaar een watervergunning overgelegd kan worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 33 Antidubbelregel

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 34 Algemene bouwregels

34.1 Bestaande maten

- a. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Ingeval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

34.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwvlakken mogen in afwijking van hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, liftschachten, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

34.3 Ondergeschikte bouwonderdelen op daken van gebouwen

Bouwwerken op het dak van een gebouw, zoals installatiecontainers, centrale verwarmings- en luchtbehandelinginstallaties, liftschachten, hekwerken en soortgelijke bouwwerken om installaties uit het zicht te houden worden niet meegerekend bij de bepaling van de bouwhoogte van het gebouw, als zijnde ondergeschikt, mits:

- a. de hoogte van de bouwwerken vanaf het dak gemeten maximaal 3,5 m bedraagt;
- b. de oppervlakte van deze bouwwerken maximaal 1/3 bedraagt van het grondoppervlak van het gebouw.

34.4 Percentages

- a. Een weergegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel ten hoogste mag worden gebouwd met gebouwen en overkappingen.
- b. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

34.5 Parkeren, laden en lossen

34.5.1 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in voldoende mate ruimte te zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

34.5.2 *Laden en lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de voorwaarden, zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

34.5.3 *Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.5.1 en 34.5.2:

- a. indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 35 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun persoonlijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden of het gebruik van bouwwerken ten behoeve van doeleinden van handel of bedrijf, een prostitutiebedrijf daaronder mede begrepen;
- d. het gebruik van bouwwerken als belhuis/internetcafé, behoudens in die gevallen waarin dit uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 36 Algemene afwijkingsregels

36.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 ter zake reeds kan worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. afwijkingen ten aanzien van de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het oprichten van ondergrondse pompgemalen ten behoeve van riooltransportleidingen.

36.2 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling waarbij met omgevingsvergunning kan worden afgeweken, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

36.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van wonen, agrarisch en maatschappelijk om een Bed & Breakfast toe te staan, onder de voorwaarden welke vastgesteld zijn in de "Beleidsnotitie Bed & Breakfast 2015". Indien deze beleidsvoorwaarden gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening gehouden te worden met de wijziging.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

37.1 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 2' en 'geluidszone - industrie 3' gelden de volgende regels:

- a. geluidsgevoelige objecten zijn uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan, voor zover de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is gelegen;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met een geluidsbelasting hoger dan 55 dB(A) mits voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

37.2 Molenbiotoop

37.2.1 *Bouwregels*

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht welke (in volwassen toestand) hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en beplanting aangebracht (welke in volwassen toestand) met een hoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

37.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 37.2.1, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing.

Artikel 38 Algemene wijzigingsregels

38.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de overschrijdingen niet meer mogen bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

38.2 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- c. op grond van nader archeologisch onderzoek de gronden ter plaatse een hogere archeologische verwachting blijken te hebben.

Artikel 39 Overige regels

39.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 40 Overgangsrecht

40.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

40.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 41 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'regels van het bestemmingsplan Maassluis Noordwest'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 SvB 'functiemenging'

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

-	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o < 500 m ²	B1
014	016	4	- plantsoendienst en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101,102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, chargeovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B1
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B2
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief leer)	C
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B1
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B1
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B1
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B1
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20, 21	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612	2312		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- indien p.o. < 2.000 m ²	B2

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	25, 33	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m ²	B2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken, incl. reparatie	B1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B1
36	95/32	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	B1
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B1
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B1
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453	432		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij)	B1
453	4321		Elektrotechnische installatie	B1
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij)	B1
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Groothandel in dranken	C

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	C
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	C
5153	4673	2	- indien b.o. <= 2.000 m ²	B1
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. <= 200 m ²	B1
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	C
5154	4674	2	- indien b.o. <= 2.000 m ²	B1
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
518	466	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
518	466		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	95	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B1
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321	5221		Caravanstalling	B1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	58, 63	B	Datacentra	B1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		VNG-nr.		
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	A
90	37, 38, 39		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	Rioolgemalen	B1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B1

SBI 93/08/SvB f
maart 2012

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie 1 'lichte horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend gedurende winkeltijden geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken, over het algemeen zonder voorzieningen of faciliteiten om het gekochte voedsel ter plaatse te nuttigen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden.

Tot deze categorie behoren zaken als: automatiek, broodjeszaak, cafetaria, snackbar, croissanterie, koffiefbar, lunchroom, ijssalon, tearoom, traiteur ed.

Categorie 2 'horeca'

Horecabedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend gedurende de dag en de avond geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse, eventueel in combinatie met het verschaffen van logies. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken.

Tot deze categorie behoren zaken als bed & breakfast, bistro, eetcafé, hotel, hotel-restaurant, kookstudio, poffertjeszaak/pannenkoekenhuis, pension, restaurant, shoarmazaak/grillroom, wijn- of whiskyproeverij.

Categorie 3 'middelzware horeca'

Bedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, die overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Hierdoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Tot deze categorie behoren horecabedrijven zoals: bar, bierhuis, (grand)café, pub, biljartcentrum, zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- of dansevenementen).

Categorie 4 'zware horeca'

Bedrijven die, gelet op het vloeroppervlak veel bezoekers hebben en voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden.

Tot deze categorie behoren zalenverhuur/partycentrum, dancing/discotheek, bar/nachtclub, casino of amusementscentrum met horeca.