



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Regels

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

BESTEMMINGSPLAN HET BALKON 2016

GEMEENTE MAASSLUIS

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN



REGELS BESTEMMINGSPLAN

INHOUD VAN DE REGELS

Regels	1
---------------	----------

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS	7
--------------------------------------	----------

ARTIKEL 1 Begrippen	7
1.1 plan	7
1.2 bestemmingsplan	7
1.3 aanduiding	7
1.4 aanduidingsgrens	7
1.5 aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfs- matige activiteiten	8
1.6 achtererfgebied	8
1.7 archeologisch onderzoek	8
1.8 archeologische monumentenzorg	8
1.9 archeologische waarde	9
1.10 bed & breakfast	9
1.11 bebouwing	9
1.12 bebouwingspercentage	9
1.13 bedrijf	9
1.14 bestemmingsgrens	9
1.15 bestemmingsvlak	9
1.16 bevoegdheden	10
1.17 bijbehorend bouwwerk	10
1.18 bouwen	10
1.19 bouwgrens	10
1.20 bouwlaag	10
1.21 bouwperceel	11
1.22 bouwperceelgrens	11
1.23 bouwvlak	11
1.24 bouwwerk	11
1.25 bruto vloeroppervlak	11
1.26 detailhandel	11
1.27 detailhandel, ondergeschikte	12
1.28 functieaanduiding	12
1.29 gebouw	12
1.30 gebouw, hoofd-	12
1.31 horecabedrijf	12
1.32 maaiveld	12
1.33 nutsvoorzieningen	13
1.34 omgevingsvergunning	13
1.35 openbaar toegankelijk gebied	13
1.36 overig bouwwerk	13
1.37 pand	13



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.38	peil	13
1.39	rijkswaterstaatswerk	14
1.40	Staat van horeca-activiteiten	14
1.41	wet/wettelijke regelingen	14
ARTIKEL 2 Wijze van meten		15
2.1	de dakhelling	15
2.2	de goothoogte van een bouwwerk	15
2.3	de inhoud van een bouwwerk	15
2.4	de bouwhoogte van een bouwwerk	15
2.5	de oppervlakte van een bouwwerk	15
2.6	afstand tot de bouwperceelgrens	16
2.7	ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk	16
HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS		17
ARTIKEL 3 Groen		17
3.1	Bestemmingsomschrijving	17
3.2	Bouwregels	17
ARTIKEL 4 Maatschappelijk		19
4.1	Bestemmingsomschrijving	19
4.2	Bouwregels	19
ARTIKEL 5 Tuin		21
5.1	Bestemmingsomschrijving	21
5.2	Bouwregels	21
5.3	Specifieke gebruiksregels	22
ARTIKEL 6 Verkeer		23
6.1	Bestemmingsomschrijving	23
6.2	Bouwregels	23
ARTIKEL 7 Verkeer – Railverkeer		25
7.1	Bestemmingsomschrijving	25
7.2	Bouwregels	25
7.3	Specifieke gebruiksregels	26
ARTIKEL 8 Water – Nieuwe Waterweg		27
8.1	Bestemmingsomschrijving	27
8.2	Bouwregels	27
ARTIKEL 9 Wonen		28
9.1	Bestemmingsomschrijving	28



REGELS BESTEMMINGSPLAN

9.2	Bouwregels	28
9.3	Nadere eisen	30
9.4	Specifieke gebruiksregels	30
ARTIKEL 10 Woongebied		32
10.1	Bestemmingsomschrijving	32
10.2	Bouwregels	32
10.3	Afwijken van de bouwregels	35
10.4	Specifieke gebruiksregels	35
ARTIKEL 11 Leiding – Riool		37
11.1	Bestemmingsomschrijving	37
11.2	Bouwregels	37
11.3	Afwijken van de bouwregels	37
11.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	38
ARTIKEL 12 Waarde – Archeologie		40
12.1	Bestemmingsomschrijving	40
12.2	Bouwregels	40
12.3	Afwijken van de bouwregels	41
12.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	42
12.5	Wijzigingsbevoegdheid	44
ARTIKEL 13 Waterstaat – Waterkering		46
13.1	Bestemmingsomschrijving	46
13.2	Bouwregels	46
13.3	Afwijken van de bouwregels	46
13.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	47
HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS		49
ARTIKEL 14 Anti-dubbeltelregel		49
ARTIKEL 15 Algemene bouwregels		50
15.1	Algemene bepaling voor ondergronds bouwen	50
15.2	Ondergeschikte bouwdelen	51
15.3	Parkeren	51
15.4	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten	51
ARTIKEL 16 Algemene gebruiksregels		53



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 17	Algemene aanduidingsregels	54
17.1	Gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie"	54
17.2	Gebiedsaanduiding "overige zone – doorzichten"	54
17.3	Gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding"	55
17.4	Gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen"	55
17.5	Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk"	56
17.6	Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor"	57
17.7	Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – vaarweg"	58
ARTIKEL 18	Algemene afwijkingsregels	59
18.1	Algemene afwijkingsregels	59
18.2	Kleine bouwwerken	60
18.3	Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik	60
ARTIKEL 19	Algemene wijzigingsregels	61
19.1	Wijzigingsbevoegdheid algemeen	61
ARTIKEL 20	Algemene procedureregels	62
20.1	Omgevingsvergunning	62
20.2	Wijzigingsbevoegdheid	62
20.3	Nadere eisen	62
ARTIKEL 21	Overige regels	63
21.1	Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen	63
21.2	Regeling omtrent parkeren en laden en lossen	63
21.3	Andere wettelijke regelingen	64
21.4	Strafbepaling	64
HOOFDSTUK IV	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
ARTIKEL 22	Overgangsrecht	65
22.1	Overgangsrecht bouwwerken	65
22.2	Afwijken van het overgangsrecht bouwen	66
22.3	Overgangsrecht gebruik	66
22.4	Hardheidsclausule	67
ARTIKEL 23	Slotregels	68
23.1	Citeertitel	68



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Het Balkon 2016" met identificatienummer NL.IMRO.0556.BP83HetBalkon-Va01 van de gemeente Maassluis;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

en verder in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;



1.5 aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

aan-huis-gebonden beroep: het uitoefenen van een beroep door de bewoner door het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee vergelijkbaar gebied, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden verleend, inclusief de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met die diensten, mits geen detailhandel;

kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: een activiteit die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze wordt uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

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 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische monumentenzorg

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;



1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.10 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, die plaats heeft in een woonhuis of een bijbehorend bouwwerk en die aan de woonfunctie ondergeschikt is, niet zijnde de huisvesting van seizoengebonden werknemers, permanente kamerverhuur of een horecabedrijf;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.12 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.16 bevoegdheden

afwijkingsbevoegdheid: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan tot het bij een omgevingsvergunning afwijken van de planregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder c., van de Wet ruimtelijke ordening;

bevoegdheid tot stellen van nadere eisen: de bevoegdheid volgens dit bestemmingsplan van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen ten opzichte van in het bestemmingsplan omschreven punten, als bedoeld in artikel 3.6, aanhef en onder d., van de Wet ruimtelijke ordening;

burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en overige bouwwerken zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 bruto vloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ruimten die kunnen worden gebruikt ten behoeve van de bestemming inclusief de hieraan ondersteunende voorzieningen (zoals onder andere keuken, uitgifteruimte, magazijn, toiletten en dergelijke);

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit;



1.27 detailhandel, ondergeschikte

detailhandel die qua uitstraling past bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning dient van de hoofdfunctie en niet zelfstandig wordt uitgeoefend en/of toegankelijk is, los van de hoofdfunctie;

1.28 functieaanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.29 gebouw

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

1.30 gebouw, hoofd-

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;

1.31 horecabedrijf

een bedrijf dat bedrijfsmatig ter plaatse dranken en/of etenswaren en/of logies verstrekt;

1.32 maaiveld

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.33 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;

1.34 omgevingsvergunning

een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 openbaar toegankelijk gebied

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b., van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.36 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

1.39 rijkswaterstaatswerk

een waterstaatswerk, zoals een oppervlaktewaterlichaam, een bergingsgebied, een waterkering of een ondersteunend kunstwerk, dat in beheer is van het Rijk, als bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet;

1.40 Staat van horeca-activiteiten

de Staat van horeca-activiteiten die als Bijlage 1 van deze regels onlosmakelijk deel uitmaakt van deze regels;

1.41 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.



ARTIKEL 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.



HOOFDSTUK II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3

Groen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
G Groen	(geen)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- a. voet- en fietspaden;
- b. voorzieningen van algemeen nut;
- c. kunstwerken;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen, watergangen, infiltratievoorzieningen en overige, al dan niet ondergrondse, waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 50 m².



REGELS BESTEMMINGSPLAN

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen langs openbaar toegankelijk gebied bedraagt 1,00 m terwijl de maximale bouwhoogte van andere erfafscheidingen 2,50 m;
- b. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 10,00 m;
- c. de maximale bouwhoogte van scheepvaartsignaleringsmasten bedraagt 10,00 m;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 5,00 m.



ARTIKEL 4

Maatschappelijk

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
M Maatschappelijk	(geen)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. scholen;
- b. praktijkruimten gezondheidszorg;
- c. kinderopvang;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maataanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maataanduiding "maximum goothoogte (m)" is aangegeven.

4.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de erfscheiding worden gebouwd dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1,00 m te bedragen;
- c. de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 % van het oppervlak van het zij- en achtererf tot een maximum oppervlakte van 50 m²; dan wel bij een zij- en achtererf groter dan 100 m² niet meer dan 50 % van het zij- en achtererf tot een maximum van 75 m²;
- d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,00 m;
- e. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 4,00 m.

4.2.3 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen langs openbaar toegankelijk gebied bedraagt 1,00 m terwijl de maximale bouwhoogte van andere erfafscheidingen 2,50 m bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van de andere overige bouwwerken bedraagt 4,50 m.



ARTIKEL 5

Tuin

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

Functieaanduiding:

T Tuin

(-p) parkeerterrein uitgesloten

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij aangrenzende woningen, inclusief bijbehorende verhardingen;
- b. parkeren ten behoeve van het wonen, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein uitgesloten" (-p);
- c. voet- en fietspaden.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen langs openbaar toegankelijk gebied bedraagt 1,00 m, terwijl de maximale bouwhoogte van andere erfafscheidingen 2,50 m bedraagt;
- c. de maximale bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt 6,00 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein uitgesloten" (-p) bedraagt de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken 0,50 m;
- e. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken elders binnen deze bestemming bedraagt 2,50 m.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor parkeren, ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein uitgesloten" (-p).



ARTIKEL 6

Verkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
V Verkeer	(geen)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, zoals voet- en fietspaden;
- onderdoorgangen voor verkeer en oeververbindingen voor verkeer;
- bij deze bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van zo een gebouw bedraagt 3,00 m;
- de maximale oppervlakte van zo een gebouw bedraagt 25 m².

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 10,00 m;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van kunstwerken bedraagt 6,00 m;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 5,00 m.



ARTIKEL 7

Verkeer – Railverkeer

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
V-R Verkeer - railverkeer	(geen)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer – Railverkeer" (V-RV) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- spoorwegen en de daarbij behorende bermen, taluds, spoorwegovergangen en spooronderdoorgangen;
- nutsvoorzieningen;
- water;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, groen, ontsluitingswegen en ondergrondse spoorkruisingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en technische voorzieningen voor de spoorlijn worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen grenzende aan openbaar toegankelijk gebied, bedraagt 1,00 m;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. de maximale bouwhoogte van bovenleidingportalen bedraagt 20,00 m;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 2,50 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Voorwaardelijke verplichting geluidsproductieplafonds

Het gebruik van de gronden ten behoeve van het railverkeer is alleen toegelaten indien er sprake is van uitsluitend nutsvoorzieningen en technische voorzieningen voor een op dat gebruik gericht besluit op grond van artikel 11.35 van de Wet milieubeheer (geluidproductie-plafonds).



ARTIKEL 8

Water – Nieuwe Waterweg

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WA-NW Water – Nieuwe Waterweg	(geen)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water – Nieuwe Waterweg" (WA-NW) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een vaarweg;
- verkeer te water;
- de waterhuishouding, inclusief waterstaatswerken.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 5,00 m.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 9

Wonen

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

W Wonen

Functieaanduiding:

(m) maatschappelijk
(p) parkeerterrein
(we) weg

Bouwaanduiding:

[gs] gestapeld

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
- d. de daarbij behorende overige bouwwerken;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk" (m), op de begane grond en de eerste verdieping praktijkruimten gezondheidszorg;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein" (p), parkeervoorzieningen in de vorm van garages en carports in het achtererfgebied;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding "weg" (we), een wegontsluiting van parkeerterreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend grondgebonden woningen en appartementen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maataanduiding "maximum goothoogte" is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maataanduiding "maximum bouwhoogte" is aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] is uitsluitend een appartementsgebouw toegestaan.

9.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de (denkbeeldig verlengde) voorgevelrooilijn van de woning bedraagt minimaal 3 m;
- b. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de erfscheiding worden gebouwd, dient de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen;
- c. de diepte van een aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de maximum oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 % van het bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

9.2.3 *Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen langs openbaar toegankelijk gebied bedraagt 1,00 m terwijl de maximale bouwhoogte van andere erfafscheidingen 2,00 m bedraagt;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 8,00 m;
- c. de maximale bouwhoogte van pergola's bedraagt 3,00 m;
- d. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 2,50 m.

9.2.4 Parkeernormen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels, die zijn neergelegd in de Beleidsregels parkeren Maassluis 2012, zoals deze als Bijlage 2 van deze regels aan deze regels zijn toegevoegd, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de situering van bouwwerken nabij aansluitingen van wegen, indien dit uit een oogpunt van de verkeersveiligheid noodzakelijk mocht blijken.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25 % van het vloeroppervlak van het hoofdebouw, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

9.4.2 *Bed & breakfast*

Als gebruik is het gebruik als accommodatie voor bed & breakfast toegestaan, mits dit gebruik voldoet aan de regels van de Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" van de gemeente Maassluis zoals deze als Bijlage 3 van deze regels aan deze regels is toegevoegd, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

9.4.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. huisvesting van seizoengebonden werknemers;
- c. permanente kamerverhuur;
- d. detailhandel;
- e. een horecabedrijf.



ARTIKEL 10

Woongebied

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:

WG Woongebied

Functieaanduiding:

(h) horeca

Bouwaanduiding:

[gs] gestapeld

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" (WG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de bestemming, waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "horeca" (h), een horecabedrijf als bedoeld in horecacategorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten zoals deze als Bijlage 1 van de regels aan deze regels is toegevoegd, met een maximum oppervlakte van 800 m² bruto vloeroppervlak, welke uitsluitend op de eerste bouwlaag gerealiseerd mag worden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- c. andere overige bouwwerken;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] tevens gestapelde bouw in de vorm van appartementsgebouwen;

waarvoor de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende bouwregels gelden.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. het maximale aantal woningen bedraagt 400;
- b. de hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand of aaneengesloten gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] waarop ook gestapeld mag worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gestapeld hoofdgebouw ter plaatse van de bouwaanduiding "gestapeld" [gs] mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maataanduiding "maximum bouwhoogte" is aangegeven;
- d. de maximale bouwhoogte van het grondgebonden hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoering "maximum aantal bouwlagen" is aangegeven;
- e. de minimale bouwhoogte van een grondgebonden hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de planverbeelding ter plaatse van de maatvoering "minimum aantal bouwlagen" is aangegeven;
- f. ter plaatse van de maatvoering "maximum bebouwingspercentage" mogen in het betreffende deel van het bestemmingsvlak ook gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd tot een maximum bebouwingspercentage als op de planverbeelding aangegeven; bij het bepalen van het bebouwingspercentage worden gebouwde parkeergarages niet meegerekend.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende bouwregels:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het erf (zij- en achtererf) bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² 10 % van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- d. de maximale diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt 4,00 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de maximale diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, 6,00 m;
- f. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt 4,00 m en maximaal 0,40 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g. de maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de zijkant van het hoofdgebouw bedraagt 3,00 m;
- h. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en garages aan de zijkant van het hoofdgebouw bedraagt 7,00 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder f. en g. mag de maximale bouwhoogte en/of goothoogte worden opgehoogd met maximaal 1,50 m ten behoeve van een dakterras;
- j. de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 4,00 m;
- k. de maximale bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,00 m;
- l. dakkapellen aan de voorzijde van de woning zijn niet toegestaan.

10.2.4 Andere overige bouwwerken dan overkappingen

Voor het bouwen van andere overige bouwwerken dan overkappingen gelden de volgende regels:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen langs openbaar toegankelijk gebied bedraagt 1,00 m terwijl de maximale bouwhoogte van andere erfafscheidingen 2,50 m bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte ten behoeve van straatverlichting bedraagt 7,00 m;
- c. de maximale bouwhoogte van andere overige bouwwerken bedraagt 2,50 m.

10.2.5 Parkeernormen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt de regel, dat voor het creëren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldaan wordt aan de normen in de beleidsregels, die zijn neergelegd in de Beleidsregels parkeren Maassluis 2012, zoals deze als Bijlage 2 van deze regels aan deze regels zijn toegevoegd, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken voor hogere erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.4, onder a., voor de bouw van hogere erfafscheiding langs het openbaar toegankelijk gebied, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte 2,00 m bedraagt;
- b. er advies is ingewonnen bij de stedenbouwkundige van de gemeente Maassluis.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. 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 en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

10.4.2 *Bed & breakfast*

Als gebruik is het gebruik als accommodatie voor bed & breakfast toegestaan, mits dit gebruik voldoet aan de regels van de Beleidsnotitie "Bed & Breakfast 2015" van de gemeente Maassluis zoals deze als Bijlage 3 van deze regels aan deze regels is toegevoegd, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

10.4.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. huisvesting van seizoengebonden werknemers;
- c. permanente kamerverhuur;
- d. detailhandel;
- e. een horecabedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de functieaanduiding "horeca" (h).



ARTIKEL 11

Leiding – Riool

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
L-R Leiding – Riool	(geen)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding – Riool” (L-R) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere op die gronden geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een afvalwatertransportleiding, inclusief de zakelijk rechtstrook van 5,00 m aan beide zijden van die leiding.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 11.1 bedoeld, uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,00 m;
- 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 alleen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de volgende regels:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2, onder b.;
- b. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en 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.

11.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in lid 11.2;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

11.4.3 Voorwaarde voor verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 11.4.1, kan slechts worden verleend indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.



ARTIKEL 12

Waarde – Archeologie

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Dubbelbestemming:

Functieaanduiding:

WR-A Waarde – Archeologie

(-)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde – Archeologie” (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere op die gronden geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming, het behoud en de veiligstelling van de in deze gronden voorkomende (potentiële) archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 *Bouwen volgens de bestemming*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 12.1, uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,00 m.

12.2.2 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” toegestaan met dien verstande, dat op de bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van overige aan deze gronden toegekende bestemming mogen worden gebouwd, mits 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.

12.2.3 *Uitzonderingen op de bouwregels*



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Het bepaalde in artikel 12.2.2 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 verbouwing, 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 12.2 onder de volgende voorwaarden:

- a. het bevoegd gezag kan afwijken middels een omgevingsvergunning 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;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
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.

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

12.4.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, is het verboden op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Waarde – Archeologie" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- I. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

12.4.2 Voorwaarden voor verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, 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; en
- 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

Voor zover de in artikel 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikel 12.4.1 indien aan de vergunning een of een combinatie van de volgende voorschriften wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.4.3 Uitzonderingen



REGELS BESTEMMINGSPLAN

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 200 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 300 cm onder maaiveld wordt geroerd, in de op de plankaart als "Waarde – Archeologie" aangewezen gronden;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. werken of werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.4.4 Voorwaarden aan aanlegactiviteiten te verbinden

Indien uit het in artikel 12.4.2 genoemde rapport blijkt dat de in dit artikel genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken indien aan de vergunning een of een combinatie van de volgende voorschriften wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" (geheel of gedeeltelijk) vervalt, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische



REGELS BESTEMMINGSPLAN

waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd dient vooraf een advies verkregen te zijn van de gemeentelijk archeoloog.



ARTIKEL 13

Waterstaat – Waterkering

AANDUIDINGEN OP PLANVERBEELDING:

Bestemming:	Functieaanduiding:
WS-WK Waterstaat – Waterkering	(geen)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterkering” (WS-WK) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere op die gronden geldende bestemming(en), tevens bestemd voor:

- a. de waterkering;
- b. de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens;
- c. groenvoorzieningen, taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- d. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

13.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 13.1 mogen uitsluitend overige bouwwerken worden opgericht die nodig zijn voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met een maximale bouwhoogte van 3,00 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- a. de bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming; en
- b. het bevoegd gezag wint advies in bij de beheerder van de waterkering.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 13.1 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 verharden 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.

13.4.2 Voorwaarde voor verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

13.4.3 Toegestane werken en werkzaamheden

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 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



REGELS BESTEMMINGSPLAN

zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

HOOFDSTUK III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 14

Anti-dubbelregel

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 15

Algemene bouwregels

15.1 Algemene bepaling voor ondergronds bouwen

15.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

15.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtneming van het gestelde onder b.;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

15.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1.2, onder a., voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,60 m onder peil en onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet worden verstoord;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

15.2 Ondergeslikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeslikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

15.3 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 het gebouw hoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de Beleidsregels parkeren Maassluis 2012, zoals deze als Bijlage 2 van deze regels aan deze regels zijn toegevoegd. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met die wijziging.

15.4 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

15.4.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.4.2 Minimale maatvoering



REGELS BESTEMMINGSPLAN

In die gevallen dat afstanden tot goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II van deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.4.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in leden 15.4.1 en 15.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 16

Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de Artikelen 3 tot en met 13 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.



ARTIKEL 17

Algemene aanduidingsregels

17.1 Gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie”

17.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie” zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

17.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

17.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

17.2 Gebiedsaanduiding “overige zone – doorzichten”

17.2.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding “overige zone – doorzichten” zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming “Woongebied”, mede bestemd voor de realisatie van een zichtlijn als



landschapsbepalend element naar de Nieuwe Waterweg, waarbij groenvoorzieningen met deze zichtlijn kunnen samenvallen.

17.3 Gebiedsaanduiding “overige zone – verkeersverbinding”

17.3.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding “overige zone – verkeersverbinding” zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen “Woongebied” en “Verkeer”, mede bestemd voor de realisatie van een verkeersverbinding.

17.4 Gebiedsaanduiding “veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen”

17.4.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen” zijn bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van de transportroute over water van gevaarlijke stoffen.

17.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen op de in lid 17.4.1 bedoelde gronden, geen gebouwen worden gebouwd.

17.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, overeenkomstig de andere bestemmingen, voor incidenteel nieuwe kleinschalige voorzieningen ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever, waaronder restaurants, cafés en kiosken, alsmede voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de vaarweg of de haven, zoals radarposten en kranen, worden afgeweken van het bepaalde in 17.4.2 mits:

- a. de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten niet worden belemmerd;



REGELS BESTEMMINGSPLAN

- b. er voldoende vluchtmogelijkheden zijn;
- c. het scheepvaartverkeer niet wordt belemmerd.

17.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de beheerder van de vaarweg of haven.

17.5 Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk”

17.5.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk” zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

17.5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

17.5.2.1 Verbod

Op de voor “vrijwaringszone – dijk” bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of ophogen van de bodem met meer dan 0,25 m ten opzichte van het huidige maaiveld;
- b. het wijzigen of verwijderen van oeverwerken, de oeverbescherming en/of kademuren.

17.5.2.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in artikel 17.5.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- c. waarvoor een watervergunning is verleend.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

17.5.2.3 Vergunning

Vergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in artikel 17.5.2.1 geen gevaar oplevert voor de waterkering of het goed functioneren ervan.

17.5.2.4 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de waterkering ter bescherming van het belang van de waterkering.

17.6 Gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor"

17.6.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – spoor" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van de vrije zone ten behoeve van de railverkeersbelangen van de railverbinding Hoekse Lijn.

17.6.2 Bouwregels

Voor de in lid 17.6.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. de gronden dienen in het kader van de verkeersbelangen van de railverbinding vrij gehouden te worden van bebouwing;
- b. het bouwen op deze gronden is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, die direct verband houden met mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de rijksweg, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

17.6.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het wegverkeer, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.6.1 voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming en wel nadat de wegbeheerder ter zake is gehoord.



17.7 Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – vaarweg”

17.7.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – vaarweg” zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van de vrije zone ten behoeve van de scheepvaart op de Nieuwe Waterweg, als bedoeld in artikel 2.1.1 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

17.7.2 Bouwregels

Voor de in lid 17.7.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. de gronden dienen in het kader van de verkeersbelangen van de rijksvaarweg vrij gehouden te worden van bebouwing;
- b. het bouwen op deze gronden is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, die direct verband houden met mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de rijksweg, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.

17.7.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de Rijksvaarweg kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.7.1 voor de bouw van bouwwerken, die zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming en wel nadat Rijkswaterstaat ter zake is gehoord.



ARTIKEL 18

Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10 %;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van die bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de hoogte van die bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, onder de voorwaarde dat losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. alleen zijn toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en in sportparken;
- f. de bestemmingsregels voor het plaatsen van overige bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw.



18.2 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde, bouwwerken van algemeen nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 10 m mag bedragen.

18.3 Afwijken ter voorkoming van beperking meest doelmatige gebruik

Van de planregels wordt afgeweken indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



ARTIKEL 19

Algemene wijzigingsregels

19.1 Wijzigingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.



ARTIKEL 20

Algemene procedureregels

20.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

20.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

20.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, zoals deze onderdeel uitmaken van deze planregels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.



ARTIKEL 21

Overige regels

21.1 Onderlinge rangorde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van dubbelbestemmingen "Leiding – Riool" en "Waterstaat – Waterkering";
- b. in de tweede plaats de regels van dubbelbestemming "Waarde – Archeologie";
- c. in de derde plaats de regels van gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone – dijk", "vrijwaringszone – spoor" en "vrijwaringszone – waterweg";
- d. in de vierde plaats de regels van gebiedsaanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen";
- e. in de vijfde plaats de regels van gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie";
- f. in de zesde plaats de regels van de gebiedsaanduiding "overige zone – verkeersverbinding";
- g. in de laatste plaats de regels van de gebiedsaanduiding "overige zone – doorzichten".

21.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

21.2.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele



REGELS BESTEMMINGSPLAN

bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

21.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

21.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in leden 21.2.1 en 21.2.2:

- a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. dit alles ter beoordeling van de gemeente.

21.3 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

21.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 16 van deze planregels is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2°, van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.



HOOFDSTUK IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 22

Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

22.1.1 *Geoorloofd afwijkend bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.1.2 *Vergroten van de inhoud*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

22.1.3 *Reeds afwijkend bouwen volgens voorheen geldend bestemmingsplan*

Lid 22.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.



22.2 Afwijken van het overgangsrecht bouwen

22.2.1 Afwijkingsbevoegdheid voor vergroting van inhoud bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1.1 met maximaal 10 %.

22.3 Overgangsrecht gebruik

22.3.1 Geoorloofd afwijkend gebruik

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

22.3.2 Verbod

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.3.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.3.3 Onderbreking van afwijkend gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 22.3.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.3.4 Reeds afwijkend gebruik volgens voorheen geldend bestemmingsplan

Lid 22.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat bestemmingsplan.



22.4 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik, als bedoeld in lid 22.3, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.



REGELS BESTEMMINGSPLAN

ARTIKEL 23

Slotregels

23.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Het Balkon 2016".