

Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'De Kade'

REGELS



ontwerp, 23 november 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving	9
Artikel 3	Gebiedsbeschrijving en bouwstenen	9
Artikel 4	Kwaliteitseisen voor het gebied	10
Hoofdstuk 3	Toedeling van functies	11
Artikel 5	Ontwikkeld gebied	11
Artikel 6	Groen	18
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Water	20
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	21
Hoofdstuk 4	Regels voor bouwactiviteiten	22
Artikel 10	Algemeen	22
Artikel 11	Afwijkende bouwregels voor specifieke locaties	23
Artikel 12	Hoofdgebouwen	25
Artikel 13	Bijbehorende bouwwerken	26
Artikel 14	Overige bouwwerken	27
Artikel 15	Afwijkingsmogelijkheden	28
Artikel 16	Overige bouwregels	29
Hoofdstuk 5	Regels voor overige activiteiten	33
Artikel 17	Verboden	33
Artikel 18	Verboden zonder melding	34
Artikel 19	Verboden zonder omgevingsvergunning	35
Hoofdstuk 6	Algemene regels	37
Artikel 20	Maatwerkvoorschriften	37
Hoofdstuk 7	Overgangs- en slotregels	38
Artikel 21	Overgangsrecht	38
Artikel 22	Slotregel	39

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'De Kade' van de gemeente Maassluis.

1.2 bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit de de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0556.BP20228-ON01.

1.3 aaneengebouwd (bebouwingstypologie woningen)

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

1.4 aan huis verbonden beroepen en bedrijven

dienstverlenend beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten die in een woning of bijbehorend bouwwerk bij de woning door hoofdzakelijk de bewoner van die woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en het perceel een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 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.

1.6 bed&breakfast

Kleinschalige overnachtingsaccommodatie in een woning, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf (maximaal 1 week) met het serveren van ontbijt, zonder keuken of kookvoorziening in de kamers. Dit is een nevenfunctie naast de woonfunctie die wordt gedreven door de eigenaren/gebruikers van de betreffende woning. Onder Bed&Breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoengebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.7 (beperkt) kwetsbaar object

object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.8 bestaand

feitelijk legaal aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan dan wel het betreffende planonderdeel.

1.9 bestaande woning

een woning die reeds is gebouwd of kan worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning, alsmede een woning waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd die past binnen het plan.

1.10 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Maassluis).

1.11 bezonning

het (ongehinderd) door de zon beschenen worden van een woning gemeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.

1.12 bijbehorend bouwwerk

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

(let op: in afwijking van het Besluit omgevingsrecht wordt bij toetsing aan dit plan een uitbreiding van een hoofdgebouw dus niet aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk, maar wordt dit getoetst aan de regels die gelden voor het hoofdgebouw).

1.13 bouwen

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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwwerk

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

1.16 coffeeshop

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren.

1.17 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een zaak waar eten wordt afgehaald en niet zijnde een zaak waar uitsluitend via internet goederen worden verkocht.

1.18 dienstverlening

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

1.19 duurzame beëindiging

feitelijke beëindiging zonder de intentie het gebruik binnen een termijn van drie maanden weer te hervatten, waarbij geldende omgevingsvergunningen voor de activiteit 'het oprichten/veranderen/in werking hebben van een inrichting' zijn ingetrokken.

1.20 gebouw

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

1.21 geluidgevoelige functies

in of krachtens de Wet geluidhinder aangewezen geluidsgevoelige functies, gebouwen, ruimtes en/of terreinen.

1.22 gemakswinkel

een winkel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen.

1.23 gestapeld (bebouwingstypologie woningen)

boven elkaar gesitueerde woningen waarbij elke woning een zelfstandige entree heeft, al dan niet via een gezamenlijke entree.

1.24 grote lawaaimakers

in het Besluit omgevingsrecht aangewezen inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

1.25 haaks parkeren

parkeren in een parkeervak dat haaks op de weg staat of schuin ten opzichte van de weg.

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.27 huishouden

een groep mensen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.28 kantoor

gebouw, ruimte of voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch/ontwerptechnisch, 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.

1.29 langsparkeren

parkeren in een parkeerstrook naast en evenwijdig aan de weg.

1.30 maaiveld

hoogte van het aansluitende terrein gemeten ter plaatse van de toegang van het gebouw.

1.31 maatwerkvoorschriften

nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d van de Wro en/of voorschriften aan een of melding.

1.32 nachthoreca

horeca met een overnachtingsfunctie, zoals hotels en bed & breakfast, en horeca die tussen 02.00 en 07.00 uur geopend is, zoals een discotheek.

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 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.35 overige hoofdfuncties

bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten, kantoren, recreatieve voorzieningen, detailhandel (uitsluitend toegestaan via toepassing van artikel 5.7), dienstverlening, horeca (uitsluitend toegestaan via toepassing van artikel 5.7) en maatschappelijke en culturele functies.

1.36 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.

1.37 praktijkruimte

kantoor aan huis

1.38 risicovolle inrichting

een bedrijf zoals bedoeld in artikel 3 en 4 van het Registratiebesluit externe veiligheid.

1.39 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt, gelegenheid wordt geboden tot het verrichten van seksuele handelingen of vwaar ertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, parenclub, (raam)prostitutie(bedrijf) en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 twee-aaneen (bebouwingstypologie woningen)

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.41 vloeroppervlakte

de totale gebruiksoppervlakte (van alle verdiepingen) van een gebouw inclusief daarbij behorende magazijnen en dienstruimten e.d.

1.42 volumineuze detailhandel

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. tuincentra;
- c. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- d. bouwmarkten.

1.43 woning

een complex van ruimten geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 de bezonning

in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer, op een hoogte van 75 cm boven het peil van de afgewerkte vloer van de betreffende verdieping.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil loodrecht 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.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

Artikel 3 Gebiedsbeschrijving en bouwstenen

1. Voor het ontwikkelgebied gelden de in artikel 4 genoemde kwalitatieve en kwantitatieve algemene normen, gericht op het verkrijgen van een goede omgevingskwaliteit.
2. In de concretiserende bouwstenen zoals opgenomen in hoofdstuk 3, artikel 5.1 t/m 5.6, en hoofdstuk 4 worden deze normen waar nodig nader uitgewerkt in concrete normen en voorwaarden per functie of per aspect, waarbij ook onderlinge relaties worden gelegd tussen functies.
3. In de afwijkende bouwstenen zoals opgenomen in artikel 5.7 wordt het mogelijk gemaakt af te wijken van de algemene normen, onder voorwaarden die garanderen dat sprake blijft van een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 4 Kwaliteitseisen voor het gebied

1. Het gebied wordt momenteel gebruikt voor zware bedrijfsactiviteiten. Het gebied zal na dat deze functie duurzaam is beëindigd, transformeren naar een woon- en werkgebied met diverse functies. De bestaande activiteiten blijven op grond van het overgangsrecht toegestaan zolang deze niet zijn beëindigd. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de bestaande rechten en belangen en wordt tevens een transformatie van het gebied mogelijk gemaakt waarbij een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Het gebied waarin deze transformatie mogelijk wordt gemaakt, wordt bestempeld als 'ontwikkelgebied'. *Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 5.1, 5.3 en 21.*
2. Het ontwikkelgebied wordt verdeeld in twee functionele zones: een woongebied waarin de woonfunctie centraal staat en een gemengd woon- en werkgebied waarin naast de woningfunctie ook diverse andere functies en voorzieningen zijn toegestaan. *Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 5.1.*
3. Voor de verschillende functies in deze functionele zones geldt het volgende:
 - a. voor woningen geldt een maximum aantal voor beide functionele zones tezamen;
 - b. voor de overige hoofdfuncties (bedrijven, kantoren, recreatieve voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke en culturele functies) geldt in het woon- en werkgebied een maximale vloeroppervlakte;
 - c. voor water en groen geldt een minimale oppervlakte voor beide functionele zones tezamen.

Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 5.1 en 5.2.

4. Voor woningen dient een goed woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd, wat zich in dit gebied vertaalt in concrete normen voor de geluidsbelasting en bezonning. *Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 5.3.*
5. In het ontwikkelgebied worden vijf groene, robuuste zones gerealiseerd en in stand gehouden, die:
 - a. gelijkwaardig zijn voor wat betreft vorm en grootte, waaraan wordt voldaan wanneer de zones voldoen aan het bepaalde in artikel 5.4;
 - b. de zone 'Woongebied' verdelen in door het groen van elkaar gescheiden bebouwde 'eilanden' of 'schiereilanden' die gelijkwaardig zijn voor wat betreft vorm en grootte;
 - c. elk een groene corridor (verbinding) vormen tussen enerzijds het water met het daaraan grenzende openbare gebied en anderzijds de zone 'Woon- en werkgebied met gemengde functies' en/of de gebieden waar de schiereilanden elkaar raken;
 - d. een wigvorm hebben, die breder wordt richting de Nieuwe Waterweg;
 - e. tevens een functie vervullen ten behoeve van de waterretentie in het gebied.

Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 5.4.

6. In het ontwikkelgebied wordt een hoofdontsluitingsweg aangelegd die het gebied via twee zijden ontsluit op de bestaande infrastructuur. *Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 5.5.*
7. Er dient een verscheidenheid aan woningtypen te worden gerealiseerd. *Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 12.*
8. Binnen het ontwikkelgebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor alle functies binnen het gebied, op eigen terrein, in het openbaar gebied en/of in al dan niet commercieel geëxploiteerde parkeergarages en -voorzieningen. *Deze regel wordt geconcretiseerd in artikel 16.2.*

Hoofdstuk 3 Toedeling van functies

Artikel 5 Ontwikkelgebied

5.1 Toegestane functies en gebruik

1. Op de als 'Ontwikkelgebied' aangewezen gronden zijn de functies toegestaan uit onderstaande tabellen A en B onder de in die tabellen opgenomen voorwaarden en uitsluitend voor de als zodanig aangeduide zone ('Woongebied' respectievelijk 'Woon- en werkgebied met gemengde functies') en mits voldaan wordt aan de regels van artikel 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 en 9, uiteraard voor zover de betreffende regels van toepassing zijn.
2. Realisatie van de functies, dat wil zeggen ingebruikname van gronden en gebouwen ten behoeve van deze functies, genoemd in de tabellen A en B is pas toegestaan nadat de bestaande bedrijfsactiviteiten duurzaam zijn beëindigd.

Tabel A: Woongebied

Toegestane functies	Voorwaarden
Wonen	- Maximaal 550 woningen binnen het ontwikkelgebied; dit aantal ziet op alle woningen, dus incl. bedrijfswoningen of bovenwoningen bij bedrijven, kantoren e.d.
Bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten Kantoren Praktijkruimtes	- Uitsluitend in de vorm van aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning.
Wegen, straten en paden	- Kortdurende activiteiten en evenementen in het openbaar gebied, zoals een rommelmarkt, antiekmarkt en braderie zijn toegestaan.
Groen en water	- Recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, vissen, speel- en ligweides e.d.) is toegestaan
Bij de vermelde functies behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen e.d. en geluidwerende voorzieningen	- Parkeervoorzieningen anders dan parkeren op maaiveld uitsluitend inpandig in een woning of in de vorm van garageboxen (dus geen zelfstandige parkeergarages e.d.).

Tabel B: Woon- en werkgebied met gemengde functies

Toegestane functies	Voorwaarden
Wonen	- Maximaal 550 woningen binnen het ontwikkelgebied; dit aantal ziet op alle woningen, dus incl. bedrijfswoningen of bovenwoningen bij bedrijven, kantoren e.d.
Bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten	- Uitsluitend in categorie 1 en 2 van de Bedrijvenlijst die is opgenomen als bijlage 1, alsmede daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits dit niet in strijd komt met de overige regels van dit plan. - Zowel zelfstandig als in de vorm van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Zelfstandig: maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m ² . Bedrijf aan huis: maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning.
Kantoren	- Zowel zelfstandig als in de vorm van een beroep aan huis of als ondergeschikt kantoor bij een andere voorziening toegestaan. - Zelfstandig: maximumvloeroppervlakte per vestiging: 500 m ² . Kantoor aan huis: maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de woning. Kantoor bij bedrijf of andere voorziening: maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het bedrijf of andere voorziening.
Dienstverlening	- Maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m ² .
Recreatieve voorzieningen	- Uitsluitend dagrecreatie, geen horeca zijnde, bijvoorbeeld watergebonden recreatie en op wandelaars en fietsers gerichte recreatieve voorzieningen. Maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m ² .
Maatschappelijke en culturele functies	- Uitsluitend in de vorm van of ten behoeve van een bibliotheek, creativiteitscentrum, dansschool, gezondheidszorg, kinderboerderij, kinderdagverblijf, muziekschool, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, peuterspeelzaal, praktijkruimte, religie, sauna, speeltuin, sportcentrum/-hal/-school, verenigingsleven, wellness, zorginstelling en vergelijkbare voorzieningen.

	- Maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m ² .
Detailhandel als ondergeschikte functie bij overige hoofdfuncties	- Uitsluitend in relatie met, ondersteunend aan en ondergeschikt aan de betreffende overige hoofdfunctie, dus geen zelfstandige detailhandel.
Horeca als ondergeschikte functie bij recreatieve voorzieningen en maatschappelijke en culturele functies	- Uitsluitend in relatie met, ondersteunend aan en ondergeschikt aan de betreffende overige hoofdfunctie, dus geen zelfstandige horeca. Geen nachthoreca.
Wegen, straten en paden	- Kortdurende activiteiten en evenementen in het openbaar gebied, zoals een rommelmarkt, antiekmarkt en braderie zijn toegestaan
Groen en water	- Recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, vissen, speel- en ligweides e.d.) is toegestaan
Bij de vermelde functies behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen e.d. en geluidwerende voorzieningen	--

5.2 Verdeling van de functies

1. De in tabel A en B genoemde overige hoofdfuncties mogen, onverminderd de overige voorwaarden in tabel A en B, een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van 4.000 m² beslaan.
2. Bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten, incl. kantoren, die in of bij een woning worden uitgeoefend tellen mee bij berekening van de oppervlakte bedoeld in lid 1.
3. Voor de functies groen en water (incl. waterretentie) moet minimaal 15% van de grondoppervlakte van het voor 'Ontwikkelgebied' aangewezen gebied worden gereserveerd, waarbij alleen bebouwing en verharding ten behoeve van groen en water is toegestaan.

5.3 Normen voor gevoelige functies (goed woon- en leefklimaat)

1. Woningen mogen uitsluitend worden opgericht indien voor deze woningen aan de volgende norm wordt voldaan: er is gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Deze bezonning hoeft niet aansluitend plaats te vinden.
2. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht indien reeds vergunde woningen blijven voldoen aan de bezonningsnorm zoals opgenomen in lid 1.
3. Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht indien aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan, zijnde:
 - a. voor railverkeerslawaa: L_{den} 55 dB;
 - b. voor wegverkeerslawaa: L_{den} 48 dB;

- c. voor industrielawaai: L_{etmaal} 50 dB(A)
of indien wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden, zijnde:
- d. voor railverkeerslawai: L_{den} 68,0 dB;
- e. voor wegverkeerslawai als gevolg van de Laan 1940-1945: L_{den} 63,0 dB (incl. wettelijke aftrek);
- f. voor wegverkeerslawai als gevolg van de Prinses Julianalaan: L_{den} 63,0 dB (incl. wettelijke aftrek);
- g. voor wegverkeerslawai als gevolg van de Deltaweg: L_{den} 63,0 dB (incl. wettelijke aftrek);
- h. voor industrielawaai: L_{etmaal} 54,0 dB(A).

5.4 Groene zones (voorwaardelijke verplichting)

1. Het gebruik van gronden en het verrichten van activiteiten is uitsluitend toegestaan indien daardoor realisatie van de groene zones overeenkomstig het bepaalde in dit artikel niet onmogelijk wordt gemaakt.
2. De groene zones worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'groene zone' of binnen een afstand van 50 meter ter weerszijden daarvan, mits:
 - a. de oppervlakte van de groene zone daarbij niet wordt verkleind;
 - b. de breedte aan de noordzijde overeenkomstig de aangeduide zone minimaal 3 meter bedraagt;
 - c. de verhouding tussen de breedte aan de noordzijde en de zuidzijde 1:6 of meer bedraagt;
 - d. de functie van scheiding van de (schier)eilanden behouden blijft.
3. Realisatie van vier groene zones in plaats van vijf is toegestaan indien de totale oppervlakte van de groene zones daarbij niet wordt verkleind ten opzichte van de aangeduide groene zones en indien voor het overige voldaan wordt aan het voor de groene zones in artikel 4 bepaalde.
4. De groene zones worden vormgegeven als een park en/of (bos)plantsoen, met bijvoorbeeld gazons, speel- en ligweiden, bossages, bomen/bos, beplanting en/of waterpartijen.
5. De groene zones worden zodanig ingericht dat in deze zones tezamen wordt voldaan aan de waterretentieopgave van 2.395 m³ voor het gehele ontwikkelgebied.
6. Binnen de groene zones zijn verhardingen ten behoeve van langzaam verkeer en voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals speelvoorzieningen, zitgelegenheden e.d., en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De andere in tabel A en B van artikel 5.1 genoemde functies en voorzieningen (waaronder begrepen tuinen en erven bij deze functies) zijn derhalve niet toegestaan.

5.5 Hoofdontsluitingsweg (voorwaardelijke verplichting)

1. Het in gebruik nemen van woningen en andere hoofdfuncties is eerst toegestaan indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding 'Hoofdontsluitingsweg' een ontsluitingsweg ter ontsluiting van deze woningen c.q. gebouwen is aangelegd, welke voldoet aan de Wegenverkeerswet voor gemotoriseerd en langzaam verkeer, al dan niet via op deze hoofdontsluitingsweg aangesloten of aan te sluiten wegen.
2. De ontsluitingsweg mag ook op een andere locatie dan ter plaatse van de aanduiding

'Hoofdontsluitingsweg' worden aangelegd, mits deze een functie als hoofdontsluitingsweg voor het plangebied heeft, geschikt is voor doorgaand verkeer en het plangebied aan twee zijden ontsluit op de bestaande infrastructuur.

5.6 Verboden functies en gebruik

Het is verboden 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 dit plan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen en bedrijfsgebouwen (niet zijnde een bedrijfswoning);
- b. seksinrichtingen;
- c. coffeeshop;
- d. volumineuze detailhandel en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- e. risicovolle inrichtingen en grote lawaaimakers;
- f. vanaf de straatzijde zichtbare buitenopslag (anders dan een vuilcontainer e.d.).

5.7 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in de in onderstaande tabel genoemde artikelen overeenkomstig de in deze tabel genoemde voorwaarden.

Artikel	Toegestane afwijking	Voorwaarden
5.1, tabel A en B Wonen	Groter aantal woningen	- Uitsluitend door omzetting van bestaande ruimten voor overige hoofdfuncties dan woningen indien aangetoond is dat aan deze overige hoofdfuncties geen behoefte is en derhalve leegstand ontstaat, waarbij het aantal woningen in het ontwikkelgebied maximaal 600 mag bedragen.
5.1, tabel A en B Wonen 12, maximale bouwhoogte (zie ook artikel 15)	Groter aantal woningen en bouwhoogte 50 meter	- Uitsluitend bij realisatie van een woontoren ter plaatse van de aanduiding 'woontoren' waarbij het totaal aantal woningen in het ontwikkelgebied maximaal 600 mag bedragen.
5.1, tabel A en B Wonen	Bed & breakfast als nevenfunctie in de woning	- Uitsluitend in hoofdgebouw. - Ondersteunend aan woonfunctie: Uitoefening alleen door bewoner van de woning, die aanwezig is tijdens nachtverblijf, en met toestemming van eigenaar van de woning. - Maximaal 6 personen per woning.

		- Maximaal 40% van netto vloeroppervlakte van hoofdgebouw en maximaal 45 m². - Geen kookgelegenheid in de kamers. - Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid onder overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 16.2. - Geen hinder voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de omgeving. - Niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat normale afwikkeling van het verkeer nadelig wordt beïnvloed. - Geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur. - Maximaal één reclameaanduiding in de vorm van een bord met opschrift voor B&B aan de gevel. Borden met verlichting of bewegende reclameborden zijn niet toegestaan. - De welstandscriteria voor reclame uit Welstandsnota Maassluis 2012 zijn van toepassing. - Maximaal 1 week achtereenvolgende overnachting door dezelfde personen. - Er dient een positief brandveiligheidsadvies van de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond ter zijn verkregen.
5.1, tabel B Detailhandel	Zelfstandige detailhandel	- Uitsluitend voor de behoefte vanuit het ontwikkelgebied en geen onevenredige nadelige beïnvloeding van het bestaande aanbod in de gemeente. - Uitsluitend gemakswinkels. - Maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m². - Maximale gezamenlijke vloeroppervlakte: 1.000 m². - Geen volumineuze detailhandel en geen detailhandel in brand- en

		explosiegevaarlijke goederen.
5.1, tabel B Horeca	Zelfstandige horeca	- In een woongebied passende horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend hoeven te zijn en daardoor geen hinder voor omwonenden veroorzaken zoals: broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, ijssalon of koffiebar/tearoom, restaurant, buurtcafé. Geen nachthoreca. - Uitsluitend voor de behoefte vanuit het ontwikkelgebied en geen onevenredige nadelige beïnvloeding van het bestaande aanbod in de gemeente Maximum vloeroppervlakte per vestiging: 500 m².
5.2 lid 1	Kleinere oppervlakte aan te realiseren overige hoofdfuncties	- Indien aangetoond is dat aan deze hoofdfuncties geen behoefte is en derhalve leegstand ontstaat.

Artikel 6 Groen

Op de voor 'Groen' aangewezen locaties zijn de volgende functies toegestaan:

- a. groen;
- b. water;
- c. voet- en fietspaden bestemd voor langzaam verkeer, die tevens kunnen worden gebruikt als calamiteitenontsluiting en onderhoudsweg.
- d. de bij bovenstaande functies behorende voorzieningen.

Artikel 7 Verkeer

Op de voor 'Verkeer' aangewezen locaties zijn de volgende functies toegestaan:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. groen;
- c. bij verblijfsgebied en groen behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen e.d.
- d. bij spoorwegen behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opslag en onderhoud e.d.

Artikel 8 Water

1. Op de als 'Water' aangewezen gronden zijn de volgende functies toegestaan:
 - a. water en vaarweg met de daarbij behorende verkeersfunctie en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. de bij water behorende functies, zoals bermen, taluds, kademuren, groenvoorzieningen, bruggen, duikers, steigers en andere kunstwerkenverkeer te water.
2. Bij de vaarweg hoort een Vrijwaringszone - Vaarweg die:
 - a. mag worden gebruikt ten dienste van de vaarweg (beheer, onderhoud, toegankelijkheid voor hulpdiensten);
 - b. zichtlijnen voor de scheepvaart en contact met bedienings- en begeleidingsobjecten waarborgt;
 - c. tevens een beschermingszone vormt vanwege vervoer gevaarlijke stoffen over de vaarweg (zie ook artikel 11).

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

1. Op de als Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden is, naast de andere hier toegestane functies, inrichting, bescherming, onderhoud en verbetering van de waterkering en de waterstaatkundige werken toegestaan.
2. Uitoefening van de andere hier toegestane functies en activiteiten als gevolg van die functies zijn slechts toegestaan nadat daarvoor omgevingsvergunning is verkregen als bedoeld in lid 3.
3. Het bevoegd gezag zal een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in lid 2 mits een positief advies is verkregen van de beheerder van de waterkering, dan wel een watervergunning kan worden overlegd.
4. Bij de waterkering hoort een Vrijwaringszone - Dijk die een goed functioneren van de waterkering waarborgt (zie artikel 11.5, 15 en 19.2).

Hoofdstuk 4 Regels voor bouwactiviteiten

Artikel 10 Algemeen

Bij bouwactiviteiten dient te worden voldaan aan het bepaalde in Hoofdstuk 3, voor zover van toepassing op de betreffende bouwactiviteit, en aan het bepaalde in Hoofdstuk 4.

Artikel 11 Afwijkende bouwregels voor specifieke locaties

11.1 Locaties met functie Groen

Ter plaatse van de functie Groen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14,
- b. de bestaande bebouwing.

11.2 Locaties met functie Verkeer

Ter plaatse van de functie Verkeer zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14,
- b. de bestaande bebouwing.

11.3 Locaties met functie Water

Ter plaatse van de functie Water zijn uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, overeenkomstig het bepaalde in artikel 14,
- b. steigers tot een maximum oppervlakte van 20 m² per steiger, mits de doorgang voor scheepvaartverkeer niet gehinderd wordt,

met dien verstande dat pas mag worden gebouwd nadat advies is ingewonnen bij de water-beheerder, of als hiervoor een watervergunning overleg kan worden.

11.4 Locaties met functie Waterstaat - Waterkering

In afwijking van het bepaalde in artikel 12, 13 en 14 zijn ter plaatse van de functie Waterstaat - Waterkering uitsluitend toegestaan:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een maximale hoogte van 3 meter, ten behoeve van de waterkering en waterstaatkundige werken,

tenzij in afwijking hiervan een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 9.

11.5 Locaties met de functie Vrijwaringszone - Dijk

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 12, 13 en 14 mogen ter plaatse van de functie Vrijwaringszone - Dijk:

- a. geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd,
- b. bestaande bouwwerken niet worden uitgebreid,

2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een maximale hoogte van 3 meter, ten behoeve van de waterkering of de bescherming daarvan.

11.6 Locaties met functie Vrijwaringszone - Vaarweg

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 12, 13 en 14 mogen ter plaatse van de functie Vrijwaringszone - Vaarweg:

- a. geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd,
- b. bestaande bouwwerken niet worden uitgebreid.

2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor:

- a. verkeersvoorzieningen en andere voorzieningen ten behoeve van scheepvaartverkeer op de vaarweg,

- b. kleinschalige nieuwe voorzieningen ter ondersteuning van het dagrecreatieve karakter van de oever van de vaarweg, mits:
- dit in overeenstemming is met de overige regels van dit plan.
 - de bereikbaarheid van de oever voor hulpverleningsdiensten en de mogelijkheden voor optreden van deze diensten worden niet belemmerd;
 - er voldoende vluchtmogelijkheden zijn;
 - het scheepvaartverkeer niet wordt belemmerd;
 - advies is verkregen van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en de beheerder van de vaarweg.

11.7 Locaties met functie Vrijwaringszone - Molenbiotoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 12, 13 en 14 mogen ter plaatse van de functie Molenbiotoop: geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen ter bescherming waarvan de vrijwaringszone is toegekend, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Artikel 12 Hoofdgebouwen

In het Ontwikkelgebied mogen hoofdgebouwen worden gebouwd, die voldoen aan de volgende regels:

Maximale bouwhoogte	- 15 meter
Bebouwingstypologie woningen	- Vrijstaand: maximaal 50% van het totaal aantal woningen - Twee-aaneen: maximaal 50% van het totaal aantal woningen - Aaneengebouwd: maximaal 75% van het totaal aantal woningen - Gestapeld: maximaal 35% van het totaal aantal woningen
Bouwdiepte woningen	- Maximaal 40 meter voor gestapelde woningen - Voor alle overige woningen maximaal 15 meter
Afstand hoofdgebouwen tot openbaar gebied	- Voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen: minimaal 3 m vanaf de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw en 3 m vanaf de zijgevel - Voor overige hoofdgebouwen: geen vereisten.
Afstand van hoofdgebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen	- Voor vrijstaande hoofdgebouwen en één zijde van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen: minimaal 3 meter. - Voor overige hoofdgebouwen: geen vereisten.

Artikel 13 Bijbehorende bouwwerken

In het Ontwikkelgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, die voldoen aan de volgende regels:

Situering bijbehorende bouwwerken	- Uitsluitend in het achtererfgebied
Maximale oppervlakte per hoofdgebouw met een woonfunctie (n.b.: bij gestapelde woningen geldt dit maximum dus voor de gestapelde woningen in één hoofdgebouw tesamen)	- 150 m ²
Maximale oppervlakte per hoofdgebouw met een andere functie (of met gemengde functies, inclusief wonen)	- 150 m ²
Maximaal bebouwingspercentage achtererfgebied	- 50%
Maximale goothoogte	- 3 meter
Maximale bouwhoogte	- 6 meter

Artikel 14 Overige bouwwerken

In het Ontwikkelgebied mogen overige bouwwerken worden gebouwd, die voldoen aan de volgende regels:

Toegestane bouwwerken	Naast de op grond van artikel 12 en 13 toegestane bouwwerken, zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan, met uitzondering van: - ondergeschikte nutsgebouwtjes - als gebouw aan te merken speelvoorzieningen e.d. in het openbaar gebied
Maximale hoogte overige bouwwerken	- Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn: 1 meter - Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn: 2 meter - Kunstwerken/kunstobjecten in het openbaar gebied: 6 meter - Vlaggenmasten: 6 meter (maximaal 3 per hoofdgebouw) - Lichtmasten in het openbaar gebied: 9 meter - Geluidwerende voorzieningen: de hoogte die op basis van akoestisch onderzoek noodzakelijk is voor een goed woon- en leefklimaat binnen het ontwikkelgebied - Alle overige bouwwerken: 4 meter

Artikel 15 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in de in onderstaande tabel genoemde artikelen overeenkomstig de in deze tabel genoemde voorwaarden, met dien verstande dat alleen van de genoemde artikelen kan worden afge-
weken en voor het overige dus aan de regels van dit plan moet worden voldaan:

Artikel	Toegestane afwijking	Voorwaarden
11.4	Bouwen anders dan ten behoeve van de waterke- ring	- Zie artikel 9 lid 3
11.5	Bouwen binnen de vrijwa- ringszone - dijk	- Zie artikel 9 lid 3
12, bouwhoogte (zie ook artikel 5.7)	Woontoren tot 50 m	- Uitsluitend bij realisatie van een woontoren ter plaatse van de aandui- ding 'woontoren' (zie verder bij artikel 5.7)
13, bebouwingsper- centage en opper- vlakte	Bebouwingspercentage achterterfgebied tot 100% (zonder maximum opper- vlakte)	- Uitsluitend in de zone 'Woon- en werkgebied met gemengde functies'. Uitsluitend ten behoeve van overige - hoofdfuncties, dus niet ten behoeve - van wonen. Woon- en leefklimaat wordt niet on- evenredig aangetast. Afwijking is verantwoord vanuit ste- denbouwkundig oogpunt.
11.7	Oprichten bouwwerken binnen de vrijwaringszone - molenbiotoop	- Indien vrije windvang en zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing - Geen verdere beperking vrije wind- vang en zicht op de molen, of com- pensatie van de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molen- biotoop

Artikel 16 Overige bouwregels

16.1 Tussenruimte tussen gebouwen

1. Als tussen bouwwerken op aangrenzende percelen een tussenruimte wordt aangehouden, dan moet deze minimaal één meter breed zijn (bebouwing van ondergeschikte aard wordt hierbij buiten beschouwing gelaten).
2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde onder 1 indien de smalle open ruimte voldoende voor onderhoud bereikbaar is.

16.2 Parkeergelegenheid bij gebouwen

Bij uitoefenen van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, gelden de onderstaande regels:

Parkeergelegenheid	- Indien de omvang of de bestemming van een gebouw 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. - Aan het voorgaande (in voldoende mate ruimte aanbrengen) wordt voldaan indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de Beleidsregels Parkeren Maas-sluys 2012 (bijlage 2). - Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.
Minimale afmetingen parkeerruimten bij haaks parkeren	2,50 m x 5,00 m
Minimale afmetingen parkeerruimten bij langsparkeren	2,00 m x 6,00 m
Minimale afmetingen gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte (voor zover ruimte niet in lengterichting aan troittoir grenst)	3,50 m x 5,00 m
Ruimte voor laden en lossen van goederen	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.

Afwijkingsmogelijkheid	Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in dit artikel indien: a) het voldoen hieraan door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of b) voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
------------------------	--

16.3 Bodemverontreiniging

Verbod tot bouwen op verontreinigde bodem	Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk: a. waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven; b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en 1 dat de grond raakt, of 2 waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.
Voorwaarden aan omgevingsvergunning voor bouwen	In afwijking van het verbod tot bouwen op verontreinigde bodem en onverminderd het bepaalde in artikel 2.4, onder d, van de Regeling omgevingsrecht kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen, in het geval zij op grond van het in de Regeling omgevingsrecht bedoelde onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.
Vereisten bodemonderzoek (art. 8 lid 4 Woningwet)	- Bevat de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009, in

	overeenstemming met het onderzoeksprotocol dat volgt uit figuur 1; Indien op basis van het vooronderzoek aanleiding bestaat te veronderstellen dat asbest, daaronder mede begrepen asbestvezels, -deeltjes of –stof, in de bodem aanwezig is, vindt het onderzoek mede plaats op de wijze als voorzien in NEN 5707, uitgave 2003.
Plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport (artikel 2.4, onder d Regeling omgevingsrecht)	- Plicht geldt niet indien het bouwen betrekking heeft op een bouwwerk dat naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. Deze verwijzing geldt niet voor de hoogtebepalingen in het Besluit omgevingsrecht, artikelen 2 en 3 van bijlage II. - Het bevoegd gezag staat een geheel of gedeeltelijke afwijking van de plicht toe, indien voor toepassing van artikel 2.4.1 bij het bevoegd gezag reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.
Plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport (artikel 2.5, onder d Regeling omgevingsrecht)	Het bevoegd gezag kan een gedeeltelijk afwijken van de plicht toestaan voor een bouwwerk met een beperkte instandhoudingstermijn, als bedoeld in artikel 2.23 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16 van het Besluit omgevingsrecht, indien uit het in NEN 5725, uitgave 2009, bedoelde vooronderzoek naar het historisch gebruik en naar de bodemgesteldheid blijkt, dat de locatie onverdacht is dan wel de gerezen verdenkingen een volledig veldonderzoek volgens NEN 5740, uitgave 2009 niet rechtvaardigen.
Tijdstip uitvoeren bodemonderzoek	Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

16.4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

16.5 Uitstel kostenverhaal

Door burgemeester en wethouders kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, een exploitatieplan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

16.6 Uitstel onderzoeken

In het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' dient indien nodig middels onderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de voor die activiteit in deze regels gestelde voorwaarden en dat de activiteit uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Regels voor overige activiteiten

Artikel 17 Verboden

17.1 Beplanting binnen Vrijwaringszone - Molenbiotoop

1. Het is niet toegestaan beplanting aan te brengen die in volgroeide toestand een hoogte heeft die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen ter bescherming waarvan de functie Vrijwaringszone - Molenbiotoop is toegekend, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
2. Het is niet toegestaan gronden te gebruiken voor (het laten groeien van) beplanting met een grotere hoogte dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen ter bescherming waarvan de functie Vrijwaringszone - Molenbiotoop is toegekend, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
3. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2 indien de vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing of beplanting en er geen verdere beperking van de vrije windvang en het zicht op de molen plaatsvindt, of de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbiotoop worden gecompenseerd.

Artikel 18 Verboden zonder melding

18.1 Slopen van gebouwen

18.1.1 Meldingsplicht

1. Het is, in verband met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, verboden een bestaand gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen zonder dit te melden overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.2.
2. De melding gaat vergezeld van een ecologisch onderzoek door een ter zake deskundige waarin is vastgesteld dat geen sprake is van een verblijfplaats voor vleermuizen dan wel dat de sloopwerkzaamheden, al dan niet door het nemen van daartoe strekkende maatregelen, niet tot verstoring van vleermuizen leiden.

18.1.2 Acceptatie van de melding

1. Binnen vier weken na ontvangst van de melding deelt het bevoegd gezag mede of de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.
2. Bij een positieve mededeling of het uitblijven van een mededeling binnen deze termijn mogen de werkzaamheden worden uitgevoerd.
3. Een verbod op het uitvoeren van de werkzaamheden mag uitsluitend worden gegeven indien het onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag onvoldoende is om te concluderen dat geen sprake is van een verblijfplaats voor vleermuizen dan wel dat de sloopwerkzaamheden niet tot verstoring van vleermuizen leiden.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan acceptatie van de melding maatwerkvoorschriften verbinden ten aanzien van de periode waarin de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd en ten aanzien van het zorgen voor vervangende woonruimte voor vleermuizen of andere maatregelen die verstoring van vleermuizen moeten voorkomen.

18.2 Regels voor het doen van een melding

1. De melding wordt tenminste vier weken voor aanvang van de activiteit gedaan bij burgemeester en wethouders.
2. De melding omvat een duidelijke omschrijving van de aard, de omvang en de locatie van de activiteit en de te verrichten werkzaamheden.
3. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen ten aanzien van de activiteit, gericht op het doel waarvoor de meldingsplicht is opgenomen.

Artikel 19 Verboden zonder omgevingsvergunning

19.1 Werkzaamheden ter plaatse van waterkering

19.1.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding Waterstaat - Waterkering de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

19.1.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 19.1.1 is niet van toepassing op:

- a. normaal beheer en onderhoud;

19.1.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als:

- a. aangetoond is dat dit geen onevenredige belemmeringen oplevert voor een goed func-tioneren van de waterkering;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de waterkering, tenzij een watervergunning overleg kan worden.

19.2 Werkzaamheden ter plaatse van de Vrijwaringszone - Dijk

19.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - Dijk de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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 overbescherming en/of kademuren.

19.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 19.2.1 is niet van toepassing op:

- a. normaal beheer en onderhoud;

19.2.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend als:

- a. aangetoond is dat dit geen onevenredige belemmeringen oplevert voor een goed functioneren van de waterkering;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de waterkering, tenzij een watervergunning overleg kan worden.

Hoofdstuk 6 Algemene regels

Artikel 20 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan met het oog op de Kwaliteitseisen voor het gebied, zoals genoemd in Artikel 4, maatwerkvoorschriften stellen voor de activiteiten genoemd in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 met betrekking tot onder andere:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de externe veiligheid (voorkoming en bestrijding van calamiteiten);
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van bebouwing;
- e. het woon- en leefklimaat;

mits dit noodzakelijk is voor een goede invulling van het gebied overeenkomstig de Kwaliteitseisen voor het gebied zoals genoemd in Artikel 4 en mits hierdoor geen sprake is van onevenredige schending van belangen.

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. 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%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte 'De Kade' van de gemeente Maassluis.