



GEMEENTE MAASSLUIS

VASTGESTELD | BESTEMMINGSPAN DE DIJK

Regels | 16 juli 2019

od205

>>> de schiecentrale
schiehavenkade 158-160
3024 ez rotterdam

tel 010 3031277
www.od205.nl

projectnummer:	065-DK-01
status:	vastgesteld
datum:	16 juli 2019
IMRO-IDN:	NL.IMRO.0556.88BPDeDijk-VA01

De Dijk

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijf	12
Artikel 4 Bedrijventerrein	14
Artikel 5 Groen	17
Artikel 6 Maatschappelijk	18
Artikel 7 Verkeer	19
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 9 Water	21
Artikel 10 Water - Gemaal	22
Artikel 11 Water - Waterweg	23
Artikel 12 Wonen	24
Artikel 13 Leiding - Riool	26
Artikel 14 Leiding - Water	28
Artikel 15 Waarde - Archeologie - 6	30
Artikel 16 Waterstaat - Waterkering	32
Artikel 17 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	36
Artikel 18 Antidubbelregel	36
Artikel 19 Algemene bouwregels	37
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	38
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 24 Overige regels	43
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	44
Artikel 25 Overgangsrecht	44
Artikel 26 Slotregel	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'De Dijk', met identificatienummer NL.IMRO.0556.88BPDeDijk-VA01, van de gemeente Maassluis;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroepen

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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 antenne-installatie

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

1.8 antennedrager

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

1.9 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;

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.14 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bestand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 Bevi - inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwveld

een aaneengesloten (niet door een groene wig doorsneden) stuk grond dat door zijn vorm over het gehele oppervlakte reële – eventueel al gerealiseerde – mogelijkheden biedt voor de bouw van een complex van bedrijfsbebouwing en voor de aanleg van een bijbehorende interne verkeersontsluitingsstructuur;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bruto vloeroppervlak

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

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter 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;

1.29 gebouw

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

1.30 gevellijn

de als zodanig aangeduide lijn, waarop de voorgevel van een hoofdgebouw moet zijn georiënteerd;

1.31 groene wig

een binnen het bedrijventerrein gelegen onbebouwd vlak, (te) voorzien van een groene inrichting met verblijfskwaliteit, dat doorzicht biedt tussen de bebouwing door en ruimte biedt voor langzaam verkeer;

1.32 hoofdgebouw

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.33 hoogteaccent

een rank gebouw (de hoogte ervan is groter dan de breedte) of onderdeel van een gebouw, met een in opwaartse zin afwijkende bouwhoogte ten opzichte van bouwhoogten in de directe omgeving, dat dient als markering van een bijzondere locatie en/of als oriëntatiepunt.

1.34 huishouden

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

1.35 kantoor

een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.36 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.37 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.38 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.39 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;

1.40 omgevingsvergunning

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

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

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

1.42 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 25% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 200 m²;

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 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;

1.45 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.46 praktijkruimte

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

1.47 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.48 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig waren, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.50 tuin

terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt;

1.51 voorgevel

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

1.52 voorzieningen voor de waterhuishouding

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.53 Waarde-Archeologie - 6

gronden met een onbekende archeologische verwachting, zoals bedoeld op de archeologische beleidskaart gemeente Maassluis;

1.54 Wgh-inrichtingen

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

1.55 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.56 zelfstandig kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij de dienstverlening niet ten dienste staat van en verbonden is aan de uitoefening van ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormt;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze regels;
- b. met daar bijbehorende (toegangs)paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad en losvoorzieningen, groen, water en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' ten hoogste het aangegeven percentage.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties anders dan ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne-installaties, die op of aan bouwwerken worden gebouwd, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh- inrichtingen en Bevi- inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a. om:

- a. bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in 3.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- b. bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in Bijlage 1 bij deze regels
- b. maatschappelijke voorzieningen zoals opgenomen in de Lijst van maatschappelijke voorzieningen in Bijlage 2 bij deze regels;
- c. zelfstandige kantoren, met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte van een kantoor niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
- d. bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlakte dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf;
- e. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
- f. hoogteaccenten, overeenkomstig lid 4.2.2, ter plaatse van de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent – 1' en 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent – 2;'
- g. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.1.2 Ontsluitingen

Het aantal ontsluitingen (in- en uitritten) van de bouwvelden mag niet meer bedragen dan 3 per bouwveld.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Minimale oppervlakte bouwperceel

De oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 1.000 m².

4.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden de voorgevels van hoofdgebouwen voor minimaal 50% van deze lijn in, of op ten hoogste 0,5 meter afstand van, de grens van het bouwvlak gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt ten hoogste 80%;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent - 1', één hoogteaccent conform bijbehorende planregels;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent - 2', één hoogteaccent conform bijbehorende planregels;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d. en e. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent – 1' één hoogteaccent verplicht met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste 15 meter;
 - 2. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 30 meter;
- i. in afwijking van het bepaalde onder d. en e. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoogteaccent – 2' één hoogteaccent verplicht met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste 10 meter;
2. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 meter;

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
 1. van bedrijfsinstallaties, lichtmasten en vlaggenmasten 8 meter;
 2. van erf- en terreinafscheidingen 4 meter;
 3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Een hogere bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder e., ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 13 meter;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.3.2 *Een lagere bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d., ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een lagere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.3.3 *Een lager hoogteaccent; achterwege laten van het hoogteaccent*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2, onder f. en g. en in de aanhef, hetzij voor het toestaan van een hoogteaccent met een lagere bouwhoogte, hetzij voor het achterwege laten van een hoogteaccent, mits:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse niet onevenredig wordt geschaad;
- b. er in de vergunningaanvraag compenserende maatregelen worden opgenomen op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit indien het bevoegd gezag deze maatregelen noodzakelijk acht;
- c. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht
 - a. Bevi-inrichtingen;
 - b. vuurwerkbedrijven;
 - c. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
 - d. detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.1.1 onder d.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Een niet in de lijst in bijlage 1 opgenomen bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder a., voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.2 Een niet in de lijst in Bijlage 2 opgenomen maatschappelijke voorziening

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder b., voor het toestaan van een andere maatschappelijke voorziening dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. de voorziening voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de voorziening genoemd in de betreffende lijst;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. voet- en fietspaden;
- e. verkeerswegen en verkeersvoorzieningen aan de zeedijkzijde van het bedrijventerrein ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijventerrein, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - Groene Wig';
- f. met daarbij behorende nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. van lichtmasten 6 meter;
- b. van vrijstaande antenne-installaties anders dan ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15 meter;
- c. van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne-installaties, die op of aan bouwwerken worden gebouwd, 5 meter;
- d. van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd, 3 meter;
- e. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 20%.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ontwikkeling begraafplaats fase 3' mogen niet eerder worden gebruikt ten behoeve van de begraafplaats dan nadat 90% van de overige in dit bestemmingsplan voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn ingericht en feitelijk worden gebruikt ten behoeve van een begraafplaats.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen);
- b. met de daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, reclame-uitingen en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende bepaling geldt:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. water ten behoeve wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor de volgende bepaling geldt:

- a. voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter bedraagt.

Artikel 10 Water - Gemaal

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Gemaal aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatsdoeleinden, waaronder begrepen een gemaal;
- b. met de daarbij behorende nutsvoorzieningen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter;
- b. van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied 2,5 meter;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3,5 meter.

Artikel 11 Water - Waterweg

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Waterweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. met de daarbij behorende erven, tuinen, nutsvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied met een maximum van 50 m².

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied 1 meter;
- b. van erf- en terreinafscheidingen niet grenzend aan openbaar gebied 2,5 meter;
- c. van licht- en vlaggenmasten 6 meter;
- d. van vrijstaande antenne-installaties anders dan ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15 meter;
- e. van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, 5 meter;
- f. van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie, niet zijnde schotelantenne-installaties, die op of aan bouwwerken worden gebouwd, 5 meter;
- g. van schotelantennes, ongeacht of zij op of aan bouwwerken worden gebouwd, 3 meter;
- h. van overige bouwwerken 2,5 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige activiteiten

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

- a. het vloeroppervlak ten behoeve 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;

- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. 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.

Artikel 13 Leiding - Riool

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse rioolpersleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn - riool';
 - b. het beheer en het onderhoud van de leiding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Relatie met andere bestemmingen

Niettegenstaande het bepaalde met betrekking tot de andere daar voorkomende bestemmingen, mag op de in lid 13.1 bedoelde gronden alleen ten behoeve van bestemming 'Leiding - Riool' worden gebouwd.

13.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

13.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, 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 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 Uitzonderingen

Het verbod van het in dit artikel betreffende lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van

- de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

13.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding; en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 14 Leiding - Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een drinkwaterleiding van 600 mm of meer.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming Leiding - Water als bedoeld in lid 14.1 gelden de volgende regels:

- a. ten dienste van de bedoelde leiding(en) mogen op - of in - de in lid 14.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn, niettegenstaande het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

14.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding - Water de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren, alsmede het scheuren van grasland;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het verwijderen van bomen of andere opgaande beplanting, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, voor zover de Boswet of op die wet gebaseerde regelingen niet van toepassing zijn;
- e. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- f. de aanleg van dijken of andere taluds of de vergraving of ontgraving van reeds bestaande dijken of taluds;
- g. de aanleg van waterlopen of de vergraving, verruiming of demping van reeds bestaande waterlopen;
- h. de aanleg van ondergrondse constructies, installaties of apparatuur, behoudens indien deze werken en werkzaamheden zijn aan te merken als een normaal bestanddeel van een doelmatige bedrijfsvoering;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- j. het aanleggen van drainage.

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 14.3;
- d. voor graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

14.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. hieromtrent vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding;
- c. er geen neveneffecten teweeg worden gebracht die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden elders in het plangebied ingrijpend verstoren.

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 6

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 2 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 6' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of bouwhoogte dan 2 meter, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructie, installaties of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte beslaan van niet meer dan 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 15.3;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

15.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 15.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder b., door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- d. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming, zoals in lid 16.1 bedoeld, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de onderliggende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 16.2 onder b, mits:

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

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

16.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 16.1 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.

16.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden

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

16.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering, tenzij aantoonbaar een watervergunning overlegd kan worden.

Artikel 17 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor (de bescherming van) het (stroomvoerend deel van het) rivierbed, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.

17.1.2 Prioriteitenstelling

Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van de in lid 17.1.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels:

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 17.1.1
- b. Voor de andere daar voorkomende bestemmingen geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

17.2.2 Andere bouwwerken

Ten aanzien van de in lid 17.1.1 bedoelde gronden gelden voor het bouwen van andere bouwwerken de volgende bouwregels:

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 17.1.1
- b. De maximale bouwhoogte voor het bouwen van andere bouwwerken bedraagt 5 meter.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken bepaalde in lid 17.2.1 sub a en lid 17.2.2 toestaan dat ten behoeve van en volgens de regels van de secundaire bestemming en (eventuele) dubbelbestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van:
 1. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 2. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 3. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.
- b. er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende vaarweg.

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

17.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en/of 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 constructie, 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.

17.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen
- c. werken of werken die betrekking hebben op reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

17.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Antidubbelregel

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

Artikel 19 Algemene bouwregels

19.1 Bestaande maten

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

19.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwmakken mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

19.3 Parkeren

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

19.4 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2004 van het CROW (zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren Maassluis 2012'). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

19.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3 en lid 19.4:

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

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

21.1.1 Bescherming van het verblijfsklimaat

De gronden ter plaatse van de aanduiding '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.

21.1.2 Relatie met andere bestemmingen

Niettegenstaande het bepaalde met betrekking tot de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 21.1.1 bedoelde gronden geen gebouwen worden gebouwd.

21.1.3 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1.2, mits:

- a. de bebouwing noodzakelijk is in verband met en doelmatig gebruik van de gronden;
- b. sprake is van een groot maatschappelijk of bedrijfseconomisch belang;
- c. ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd;
- d. de gronden bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

21.1.4 Advies van de Veiligheidsregio

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

21.2 Vrijwaringszone - dijk

21.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming, de versterking, het beheer en het onderhoud van de dijk, met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing;

21.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen mag op de gronden zoals bedoeld in artikel 21.2.1 niet worden gebouwd.

21.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), mits het belang van de dijk van overwegend belang in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de dijk gehoord.

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

21.2.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk.

21.2.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 21.2.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

21.2.4.3 Voorwaarden

De in artikel 21.2.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. indien het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de dijk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. nadat het bevoegd gezag daarover een advies hebben ingewonnen van de beheerder van de dijk.

21.3 Vrijwaringszone - vaarweg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' geldt dat:

- a. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. het verbouwen of uitbreiden van bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer op de Nieuwe Waterweg.

21.4 Overige zone - bluswatervoorziening

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bluswatervoorziening' zijn de gronden tevens bestemd voor voorzieningen om bluswater in te laten en bijbehorende activiteiten.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

22.2 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.1 kan slechts worden verleend mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Overige regels

24.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

25.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a., 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.
- d. Lid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel bestemmingsplan 'De Dijk' van de gemeente Maassluis.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Maassluis, d.d. ...

griffier,

voorzitter,



