

Bedrijv enterreinen Zwijndrecht

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	22
Artikel 3 Agrarisch	22
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	25
Artikel 5 Bedrijventerrein	26
Artikel 6 Bedrijventerrein - 2	35
Artikel 7 Groen	38
Artikel 8 Horeca	39
Artikel 9 Maatschappelijk	40
Artikel 10 Recreatie	42
Artikel 11 Sport	44
Artikel 12 Tuin	46
Artikel 13 Verkeer	47
Artikel 14 Verkeer - Railverkeer	49
Artikel 15 Verkeer - Rijksweg	51
Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied	52
Artikel 17 Water	53
Artikel 18 Water - Rivier	56
Artikel 19 Wonen	57
Artikel 20 Leiding - Gas	60
Artikel 21 Leiding - Riool	62
Artikel 22 Leiding - Water	64
Artikel 23 Waarde - Archeologie 1	66
Artikel 24 Waarde - Archeologie 2	68
Artikel 25 Waarde - Archeologie 3	70
Artikel 26 Waarde - Archeologie 4	72
Artikel 27 Waterstaat	74
Artikel 28 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	75
Artikel 29 Waterstaat - Waterkering	76
Hoofdstuk 3 Algemene regels	78
Artikel 30 Anti-dubbeltelregel	78
Artikel 31 Algemene bouwregels	79
Artikel 32 Algemene gebruiksregels	81
Artikel 33 Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 35 Algemene wijzigingsregels	85
Artikel 36 Overige regels	87
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	89
Artikel 37 Overgangsrecht	89
Artikel 38 Slotregel	90

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwijndrecht met identificatienummer NL.IMRO.0642.bp08Bedrterreinen-3001 van de gemeente Zwijndrecht;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

1.6 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een aaneengesloten rij van woningen;

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

1.8 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij de woning door de bewoners wordt uitgeoefend, dat gericht is op het vervaardigen van producten of het leveren van diensten, 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;

1.9 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij 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;

1.10 achtererf

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de achterzijde van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.11 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorgevel 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;

1.12 achtergevel

oorspronkelijke gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;

1.13 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.14 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.15 akoestische gebiedseenheid

een op de verbeelding aangegeven deel van een industrieterrein;

1.16 antennedrager

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

1.17 antenne-installatie

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

1.18 archeologisch deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg;

1.19 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.20 archeologische waarde

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

1.21 bebouwing

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

1.22 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw;

1.23 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.24 bed and breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, voor kortdurend, toeristisch verblijf bedoelde voorziening, voor uitsluitend logies, ontbijt, al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, uitsluitend ten behoeve van de gasten van de bed and breakfast, in combinatie met overwegend niet-alcoholische dranken, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in één van de bestaande (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken. Onder bed and breakfast wordt niet verstaan het overnachten, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.25 bedrijf

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

1.26 bedrijfsgebonden kantoor

kantoor waarbij de dienstverlening ten dienste staat van de bedrijfsactiviteiten en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten;

1.27 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.28 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt als kantoor, winkel of bedrijf, met inbegrip van de daarmee behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.29 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.30 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder of souterrain;

1.31 beperkt kwetsbare objecten

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

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

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

1.33 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp 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 terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.34 beste beschikbare technieken

beste beschikbare technieken, als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.36 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.37 Bevi-inrichting

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

1.38 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingswet;

1.39 bouwen

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

1.40 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.41 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.42 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden;

1.43 bouwperceel

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

1.44 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.45 bouwvlak

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

1.46 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van de bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond bedoeld om ter plaatste te functioneren;

1.47 bijbehorend bouwwerk

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

1.48 bunkerstation

een bedrijf met als hoofdactiviteit de levering van brandstof en scheepvaartbenodigdheden, inclusief op het bunkerstation gerealiseerde bebouwing als bedrijfswoningen, scheepswinkels en ruimten ten behoeve van de administratie van het eigen bunkerstation;

1.49 café

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, al dan niet met een dansvloer van minder dan 10 m². Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken. Een bar en pub worden met een café gelijkgesteld;

1.50 cafetaria/bar

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken. Een fastfood-restaurant en grill-room wordt met een cafetaria gelijkgesteld;

1.51 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.52 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.53 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.54 dakkapel

een in een schuin dakvlak geplaatste en daaraan ondergeschikte uitbreiding, die aan alle zijden is omringd door het dakvlak tenzij hierop in het ruimtelijk model een uitzondering is gemaakt;

1.55 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.56 dakopbouw

een op een plat dakvlak of in een schuin dakvlak geplaatste daaraan ondergeschikte uitbreiding, niet zijnde een dakkapel;

1.57 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.58 darkstore

vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek.

1.59 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.60 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;

1.61 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, foto-atelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.62 discotheek/bar-dancing

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.63 eetcafé/grandcafé

een locatie met de uitstraling van een café, maar waar naast alcoholhoudende dranken ook (eenvoudige) lunch- en/of dinermaaltijden kunnen worden genuttigd;

1.64 erf

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

1.65 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen.

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- Categorie A: laag risico-evenement, waarbij sprake is van een beperkte impact op de omgeving en beperkte gevolgen voor het verkeer, zoals bijvoorbeeld braderie, sportwedstrijd, muziekoptreden en hiermee gelijk te stellen evenementen;
- Categorie B: gemiddeld risico-evenement, waarbij sprake is van een grote impact op de directe

omgeving en/of gevolgen voor het verkeer, zoals bijvoorbeeld popconcerten, sportevenementen, kermis, Sinterklaasintocht en hiermee gelijk te stellen evenementen.

1.66 flitssupermarkt/darkstore

vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, een afhaaloket en/of afhaalbalie;

1.67 gebouw

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

1.68 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.69 geluidemissie

geluidemissie van een kavel of akoestische gebiedseenheid uitgedrukt als bronvermogen per vierkante meter, als L_w per m^2 , uitgedrukt in $dB(A)/m^2$. Het bepalen van de geluidemissie geschiedt overeenkomstig de uitgangspunten van het rekenmodel 'BP Model 2018-09-11' (Geomilieu, versie 3.11), waarbij gebruik wordt gemaakt van de in Geomilieu aanwezige functie 'Bedrijvenmanager';

1.70 geluidimmissie

de geluidbelasting op een toetspunt ten gevolge van de geluidemissie afkomstig van een akoestische gebiedseenheid. Het bepalen van de geluidimmissie geschiedt overeenkomstig de uitgangspunten van het rekenmodel 'BP Model 2018-09-11' (Geomilieu, versie 3.11);

1.71 geluidruimte

een aan een akoestische gebiedseenheid toegekende maximale geluidemissie en/of -immissie;

1.72 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.73 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of een niet-woonfunctie is gelegen;

1.74 grenswaarde

de vastgestelde of geldende ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, zoals:

- de toelaatbare geluidbelasting van 50 $dB(A)$ op de zonegrens;
- de vastgestelde maximaal toelaatbare geluidbelasting op een woning binnen de zone;
- de vastgestelde hogere waarde voor een woning binnen de zone;
- de voorkeursgrenswaarde van 50 $dB(A)$ voor de overige woningen binnen de zone, voor zover gelegen buiten de gronden met de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein';

1.75 hoofdgebouw

een 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;

1.76 horeca

een onderneming waar in hoofdzaak en waarbinnen bedrijfsmatig:

- a. dranken, maaltijden en/of logies worden verstrekt en;
- b. gelegenheid wordt geboden voor het gebruik van de producten ter plaatse en;
- c. sprake is van een zekere dienstverlening, zoals het serveren en/of verstrekken van servies en bestek;

met een in principe open karakter (voor een ieder toegankelijk).

In het kader van het bestemmingsplan worden hierbij onderscheiden:

- categorie A: lunchroom, koffie/theehuis, ijssalon. Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren;
- categorie B1: cafetaria, afhaal- en bezorgwinkel (snackbar, fastfoodrestaurant, grillroom). Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren;
- categorie B2: restaurant (bistro, eetcafé, grand café). Het accent ligt op de verstrekking van maaltijden voor consumptie ter plaatse;
- categorie C: café, bar. Het accent ligt op de verstrekking van drank;
- categorie D: discotheek, bar-dancing, zalenexploitatie, hotel, partycentrum. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen of andere indoor activiteiten.

1.77 hotel

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan niet geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en/of discotheek;

1.78 huishouden

een persoon of groep personen die een gezamenlijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.79 ijssalon

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, aan de gebruiker verstrekken van al dan niet ter plaatse bereid consumptie-ijs met toebehoren, al dan niet in combinatie met het verstrekken van niet-alcoholische dranken;

1.80 internetwinkel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verkopen van diensten en producten via internet, waaronder begrepen het bijhouden van de website en de bijbehorende administratie en online transacties, opslaan en verzenden van de producten aan personen, die de producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening een beroeps- of bedrijfsactiviteit. In het kader van het bestemmingsplan worden onderscheiden:

- Categorie 1: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met een detailhandelsbestemming

- (zoals een winkelier met ook een webwinkel en intern magazijn);
- Categorie 2: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een locatie met een woonbestemming (zoals een particulier met een webwinkel in kinderkleding);
 - Categorie 3: Bedrijfsmatige internetverkoop vanuit een bedrijfslocatie; hieronder vallen de professionele internetverkopers die vaak een groot magazijn en logistieke functie hebben (zoals bol.com en hm.nl), alsmede darkstores;

1.81 kantoor

een gebouw of een deel daarvan, dat gebruikt wordt voor de bedrijfsmatige verlening van diensten op administratief, financieel, ontwerptechnisch, juridisch of ander daarmee gelijk te stellen gebied. Bij een bedrijfsgebonden kantoor staat de dienstverlening ten dienste van en is verbonden aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten. Bij een zelfstandig kantoor is dat niet het geval;

1.82 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°;

1.83 kelder

een (gedeelte van) een gebouw waarvan de diepte gemeten wordt vanaf de begane grondvloer waaronder wordt gebouwd en dat in hoofdzaak dient als bergruimte;

1.84 koffie- en/of theehuis

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van niet alcoholische dranken;

1.85 kunstobject

uiting van beeldende kunst (in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw overkapping zijnde);

1.86 kunstwerk

civiltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen, niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.87 kwetsbare objecten

objecten zoals benoemd in artikel 1, sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.88 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.89 lunchroom

een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend nietalcoholische dranken, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, waarbij de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd. Een croissanterie, patisserie en konditorei worden met een lunchroom gelijk gesteld;

1.90 maaiveld

de bovenkant van het terrein dat een gebouw en/of een bouwwerk omgeeft;

1.91 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (para)medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, verenigingsleven, gezondheidszorg en welzijn, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.92 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.93 medische dienstverlening

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van medische diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokter- en fysiotherapiepraktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.94 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.95 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.96 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;

1.97 omgevingsvergunning

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

1.98 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);

1.99 openbaar toegankelijk gebied

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

1.100 opslagunits

manier van opslag waarbij een groot gebouw wordt opgedeeld in kleinere individuele opslagruimtes;

1.101 overig bouwwerk

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

1.102 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt, zonder dan wel met ten hoogste één al dan niet tot de constructie behorende wand voorzien van een gesloten dak;

1.103 pand

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

1.104 partycentrum

een bedrijf waar het houden van feesten en partijen al dan niet in een besloten karakter middels het verhuren van (delen van) de accommodatie centraal staat, waarbij tevens het verstrekken van drank en maaltijden voor consumptie ter plaatse mogelijk is. Een bowlingcentrum en kartcentrum worden met een partycentrum gelijk gesteld;

1.105 peil

- a. voor gebouwen die, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;

1.106 plantenkas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten;

1.107 prostitutie

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

1.108 restaurant

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en nietalcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt, de consumptie voornamelijk zittend worden genuttigd. Een crêperie en pannenkoekenhuis worden met een restaurant gelijkgesteld;

1.109 schaliegas

schaliegas is aardgas dat wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente;

1.110 schalie-olie

schalie-olie is een minerale olie die wordt gewonnen uit schalie, kleilagen die onder druk omgezet zijn in gesteente;

1.111 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen; omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.112 stallingsruimte/stallingsplaats

een in pandige afsluitbare parkeervoorziening voor motorvoertuigen of fietsen gelegen buiten de openbare weg en niet voor het openbaar verkeer openstaand en uitsluitend toegankelijk voor vaste gebruikers;

1.113 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelvoorzieningen;

1.114 terras

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken en spijzen kunnen worden genuttigd of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.115 toetspunt

een beoordelingspunt (tevens immissiepunt in de zin van artikel 2.1 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) gelegen op of binnen een geluidzone als bedoeld in artikel 40 Wet geluidhinder of een beoordelingspunt waarvoor een maximaal toelaatbare geluidbelasting of een hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder is vastgesteld of een beoordelingspunt dat door de zonebeheerder met het oog op een optimale verdeling van de geluidruimte is toegevoegd;

1.116 tuinhuis

een gebouw dat dient voor de opslag van materialen ten behoeve van het hobbymatig telen van planten;

1.117 twee-aaneengebouwde woning

een woning waarvan het hoofdgebouw zowel qua bouwmassa als verschijningsvorm een geheel vormt met het hoofdgebouw van één andere woning;

1.118 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.119 verdieping

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

1.120 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- of siergewassen worden geteeld;

1.121 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.122 voorgevel

de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel van een gebouw die binnen de hiërarchie van het architectonisch ontwerp als de belangrijkste meest representatieve gevel kan worden aangemerkt, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.123 voorgevellijn/voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.124 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw;

1.125 Wgh-inrichting

bedrijf, zoals bedoeld in Bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken;

1.126 wonen

het bewonen van een woning of woonwagen;

1.127 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.128 woonwagen

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

1.129 zalenexploitatie

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot het houden van vergaderingen, recepties, bruiloften en partijen;

1.130 zijdelingse perceelsgrens

een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het bouwperceel;

1.131 zijerf

het gedeelte van het (al dan niet bebouwde) perceel, dat is gelegen aan de zijkant van een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.132 zijgevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

1.133 zonegrens

de buitengrens van de aanduiding 'geluidzone - industrie'.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. bij niet-horizontale ligging van het maaiveld: vanaf het hoogste punt van de snijlijn van de dichtst bij de kruin van de dijk gelegen gevel met het maaiveld 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, 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 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is;

2.8 (bruto) vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. de uitoefening van één agrarisch bedrijf per bouwvlak, in de vorm van akker- of vollegrondstuinbouw, grondgebonden veehouderij of fruitteelt;
- b. detailhandel in goederen welke ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt;
- c. één bedrijfswoning per bouwvlak met aan-huis-gebonden bedrijven en beroepen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken;
- b. kassen;
- c. bedrijfswoningen;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen, kassen en bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen worden binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat bij ieder agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarisch bedrijfsgebouw zoals een veldschuur of een melkstal buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits:
 1. de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven goothoogte;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- d. binnen de bestemming mogen kassen worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
 2. het gezamenlijk grondoppervlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
- e. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan waarvan de totale inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³.

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning dienen binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 30 m² per bouwperceel;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 meter.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden binnen het bouwvlak gebouwd; de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in voortuinen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van krachtvoer, kunstmest- en ruwvoedersilo's bedraagt ten hoogste 12 m;
- d. de bouwhoogte van overkappingen, open constructies en carports bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a voor het veranderen van de vorm, dan wel het vergroten van een bouwvlak, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening wenselijk of noodzakelijk is, mits:
 - 1. de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak zal worden afgestemd op de voorgenomen bedrijfsuitbreiding;
 - 2. het totale oppervlak van het bouwvlak niet groter wordt dan 1 ha;
 - 3. de vormverandering c.q. vergroting van het bouwperceel geen verkleining van de afstand tussen het bouwvlak en de grens van de weg zal inhouden;
 - 4. de bestaande, bij het agrarische bedrijf behorende gebouwen, met uitzondering van de gebouwen zoals bedoeld in 3.2.2 sub a, binnen de gewijzigde bebouwingsgrenzen gelegen blijven;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub b tot een goothoogte van maximaal 6,5 meter;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 sub c tot een bouwhoogte van niet meer dan 20 meter, indien zulks voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is.

3.3.2 *Voorwaarden*

De in lid 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- 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.

3.4 *Specifieke gebruiksregels*

3.4.1 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b. ten behoeve van aan huis verbonden beroepen/bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Parkeren/parkeernormen

- a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen overeenkomstig het bepaalde in het Parkeerbeleidsplan (2009) of nadien door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregel.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
 - 1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd; en
 - 2. in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein; ;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein;
- g. overige bedrijven met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.2;
- h. kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.4;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens één bedrijfswoning;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', tevens een bowlingbaan met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend op de tweede verdieping;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - indoorspeeltuin', tevens een indoorspeeltuin met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.8;
- l. detailhandel met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.3;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 1', tevens een uitleencentrum ten behoeve van de thuiszorg, het maatschappelijk welzijn en de jeugdgezondheidszorg;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - 2', tevens een uitzendbureau;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B1', tevens voor horecavoorzieningen uit categorie B1;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D', tevens voor horecavoorzieningen uit categorie D, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.7;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoren en dienstverlening;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping', tevens voor kantoren, uitsluitend op de eerste verdieping;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1', tevens een medisch zuurstofcentrum;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2, tevens voor maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige functie' geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 3', tevens detailhandel,

uitsluitend in de vorm van een kringloopwinkel, die als ondergeschikte activiteit fungeert van het bepaalde in dit lid onder t.;

- v. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', tevens voor onderwijsvoorzieningen;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sportvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - uitsterfregeling', tevens sportvoorzieningen op de eerste verdieping en met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.9;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens een tunnel ten behoeve van hoofdsnelwegen;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', tevens voor spoorwegen;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg', tevens een onbemand verkooppunt van motorbrandstoffen;
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', tevens een vulpunt voor LPG;
- ac. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', tevens één bedrijfswoning, uitsluitend op de eerste verdieping;
- ad. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling', tevens voor wonen, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 5.4.6;

met daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tunnels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen maximum bebouwingspercentage is aangeduid, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 2' bedraagt de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m, over een strook van 10 m evenwijdig aan en achter de voorgevel. Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in de bestaande situatie ter plaatse minder dan 3 m bedraagt, dient de afstand ten minste zo groot te zijn als bestaand;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang voor verkeer te worden

gehandhaafd, waarbij de minimale doorrijhoogte 4 m bedraagt.

5.2.3 Bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden binnen het bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd;
- b. de goothoogte van bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen maximum bebouwingspercentage is aangeduid, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 2' mag niet meer bedragen dan 500 m³.

5.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, bedraagt ten hoogste 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 meter;
- d. de bouwhoogte van een antennedragers ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' bedraagt ten hoogste 60 meter;
- e. per bedrijfsperceel is ten hoogste 1 reclamezuil van ten hoogste 2 meter toegestaan;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 1' ten hoogste 30 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 2' ten hoogste 10 meter bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 1' en een bebouwingspercentage toestaan van ten hoogste 80%, mits:

- a. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de omliggende percelen.

5.3.2 *Afwijken van de bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c. en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 1' een bouwhoogte toestaan van 25 m, mits:
 1. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de omliggende percelen;
- b. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c. en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 3' een bouwhoogte toestaan van 25 m, mits:
 1. er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie en de verkeerveiligheid plaatsvindt en dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte;
 2. geen milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de omliggende percelen;
 4. een verantwoording is gegeven van het groepsrisico ten aanzien van het rangeerterrein Kijfhoek;
- c. het bepaalde in lid 5.2.5 en onder f. en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afwijkende bouwregels - 1' een bouwhoogte toestaan van 55 m, mits:
 1. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de omliggende percelen;

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing voor:

- a. Bevi-inrichtingen, met uitzondering van:
 1. de gronden en bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bevi';
 2. het bestaande vulpunt voor LPG ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- c. Wgh-inrichtingen, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoned industrieterrein' en met inachtnaam van het bepaalde in lid 5.4.5 en 5.6;
- d. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 voor zover het betreft de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn;
- f. opslag van goederen achter de voorgevelrooilijn met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden;
- g. verhuur van opslagunits.

5.4.2 *Specifieke bedrijvigheid*

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.1, zijn tevens de volgende functies toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', tevens een carrosseriefabriek in milieucategorie 4.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2', tevens een sloop- en recyclingbedrijf: afvalscheidingsinstallaties in milieucategorie 4.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3', tevens een sloop- en recyclingbedrijf: metaal- en autos shredders in milieucategorie 5.1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4', tevens een kunststof kozijnenfabriek in milieucategorie 4.1;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 5', tevens een raffinaderij van plantaardige

- en dierlijke olie en vetten met de SBI-code 104, 102.2 in milieucategorie 4.2;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6', tevens een laad-, los- en overslagbedrijf ten behoeve van zeeschepen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 7', tevens een groothandel in chemische producten in milieucategorie 4.2;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8', tevens een betonwarenfabriek met persen, triltafels of bekistingstrillers met productiecapaciteit >100 ton/dag met de SBI-code 2661.2.3 in milieucategorie 4.1;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 9', tevens:
 - 1. een scheepsbouw- en reparatiebedrijf voor metalen schepen >25 m en/of met proefdraaiende motoren >1MW met de SBI-code 351.4;
 - 2. een constructiewerkplaats in open lucht >2.000 m² met de SBI-code 281.3;
 - 3. een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf - stralen met de SBI-code 2851.10;
 tot ten hoogste milieucategorie 4.1;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 10', tevens een metaalverwerkingsbedrijf in ten hoogste milieucategorie 3.2;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 11', tevens een groothandel in zand en grint met de SBI-code 5153.4 uit ten hoogste categorie 3.2;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation', tevens een gasontvangstation.

5.4.3 Detailhandel

Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. detailhandel in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen;
- b. detailhandel in bij de bedrijfsvoering passende goederen;
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt';
- e. detailhandel in tweedehands goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
- f. detailhandel in en reparatie van scooters, brommers en fietsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2';
- g. detailhandel in gereedschappen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 3';
- h. detailhandel in kampeerbenodigdheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 4';
- i. detailhandel in sanitair ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 5';
- j. detailhandel in motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 6*';
- k. volumineuze detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'.

5.4.4 Kantoren

Met betrekking tot het gebruik voor kantoren gelden de volgende regels:

- a. per bedrijfsperceel is kantoorvloeroppervlakte voor niet-zelfstandige kantoren, die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kantoren tot 2.000 m²', waar een kantooroppervlakte van ten hoogste 2.000 m² per bedrijf is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 4' is, in afwijking van het bepaalde onder a., een kantooroppervlakte van 3.000 m² toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 5' is, in afwijking van het bepaalde onder a., een kantooroppervlakte van 2.200 m² toegestaan;
- d. zelfstandige kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'kantoor' en 'specifieke vorm van kantoor - 1 t/m 3', met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' niet meer dan 750 m² bruto vloeroppervlakte is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' niet meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte is toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 3' niet meer dan 700 m² bruto vloeroppervlakte is toegestaan.

5.4.5 Geluidruimteverdeling

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - akoestische gebiedseenheid (genummerd)' gelden tevens de volgende regels:

- a. de geluidemissie per akoestische gebiedseenheid mag niet meer bedragen dan:
 1. in de dagperiode: de ter plaatse van de aanduiding 'dag: maximum geluidemissie in dB(A)/m²' aangegeven geluidemissie in dB(A)/m²;
 2. in de avondperiode: de ter plaatse van de aanduiding 'avond: maximum geluidemissie in dB(A)/m²' aangegeven geluidemissie in dB(A)/m²;
 3. in de nachtperiode: de ter plaatse van de aanduiding 'nacht: maximum geluidemissie in dB(A)/m²' aangegeven geluidemissie in dB(A)/m²;
- b. de geluidemissie in de dag-, avond- en nachtperiode mag per akoestische gebiedseenheid niet meer bedragen dan de geluidemissie op de toetspunten zoals aangegeven in Bijlage 4;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a is een hogere geluidemissie toegestaan indien de maximum geluidemissie zoals op grond van sub b toegestaan niet wordt overschreden;
- d. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - akoestische gebiedseenheid (genummerd)' is het navolgende gebruik niet toegestaan:
 1. het gebruik van de gronden door inrichtingen voor zover dit gebruik een grotere geluidemissie tot gevolg heeft dan is aangegeven in sublid b.

5.4.6 Uitsterfregeling wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsterfregeling' mag de bedrijfswoning tevens worden gebruikt ten behoeve van wonen, met dien verstande dat:

- a. het in de aanhef bedoelde gebruik niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van tenminste 12 maanden gestaakt is geweest;
- b. voor het bouwen de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken (artikel 37.1) van overeenkomstige toepassing zijn.

5.4.7 Uitsterfregeling horeca categorie D

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie D' mogen de gronden en/of bebouwing tevens worden gebruikt voor horeca in categorie D, met dien verstande dat:

- a. het in de aanhef bedoelde gebruik niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van tenminste 12 maanden gestaakt is geweest;
- b. voor het bouwen de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken (artikel 37.1) van overeenkomstige toepassing zijn.

5.4.8 Uitsterfregeling indoorspeeltuin

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - indoorspeeltuin' mogen de gronden en/of bouwwerken tevens worden gebruikt voor een indoorspeeltuin, met dien verstande dat:

- a. het in de aanhef bedoelde gebruik niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van tenminste 12 maanden gestaakt is geweest;
- b. voor het bouwen zijn de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken (artikel 37.1) van overeenkomstige toepassing.

5.4.9 *Uitsterfregeling sport*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - uitsterfregeling' mag de bebouwing op de eerste verdieping tevens worden gebruikt voor sportvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het in de aanhef bedoelde gebruik niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van tenminste 12 maanden gestaakt is geweest;
- b. voor het bouwen de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken (artikel 37.1) van overeenkomstige toepassing zijn.

5.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

5.5.1 *Verlenging termijn uitsterfregeling*

Bij omgevingsvergunning kan de in lid 5.4.6, 5.4.7, 5.4.8 dan wel 5.4.9 bepaalde termijn worden verlengd. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, indien sprake is van een bijzondere situatie, waardoor genoemde termijn als onredelijk kort moet worden beschouwd. De betrokkene dient op basis van objectieve en concrete gegevens aannemelijk te maken dat sprake is van een dergelijke situatie.

5.5.2 *Afwijkingsbevoegdheid geluidruimte*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels voor de maximum geluidimmissie van een akoestische gebiedseenheid voor de geselecteerde toetspunten als bedoeld in artikel 5.4.5 sub b, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:

- a. er geen overschrijding van de toepasselijke grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaatsvindt;
- b. de belangen van andere inrichtingen op het industrieterrein niet onevenredig worden aangetast;
- c. ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken een grotere geluidimmissie noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidimmissie te worden aangegeven.

Alvorens omtrent het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

5.5.3 *Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein dan wel Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 sub a tot en met f:

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën hoger dan in lid 5.1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein dan wel Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten gezoneerd industrieterrein zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1 genoemd.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

1. er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid plaatsvindt en dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte, waarbij moet worden voldaan aan lid 36.1;
2. er geen onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatsvindt.

5.5.4 *Afwijken voor detailhandel*

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.4.3 voor de vestiging van:
 - 1. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2. detailhandel in zeer volumineuze goederen: auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering, tenten, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 - 3. tuincentra;
 - 4. grootschalige meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering)
- b. De onder a bedoelde wordt uitsluitend verleend, mits:
 - 1. uit onderzoek blijkt dat geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur;
 - 2. het aandeel detailhandel ondergeschikt blijft aan het totale oppervlak van het betreffende bedrijventerrein;
 - 3. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
 - 4. er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie en de verkeerveiligheid plaatsvindt;
 - 5. er voorzien wordt in voldoende parkeerruimte, met inachtnaam van het bepaalde in lid 36.1.1;
 - 6. er geen onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatsvindt;
 - 7. een verantwoording is gegeven van het groepsrisico ten aanzien van het rangeerterrein Kijfhoek.

5.5.5 *Afwijken van de kantoorvloeroppervlakte*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.4.4 sub a, voor een kantoorvloeroppervlakte van ten hoogste 2.000 m², mits het kantoordeel niet meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte, exclusief kantoorfuncties. De omgevingsvergunning kan alleen verleend worden indien:

- a. vestiging van het betrokken bedrijf bij een belangrijke openbaarvervoerlocatie niet mogelijk is vanwege:
 - 1. een tekort aan ruimte bij openbaarvervoerlocaties in de regio;
 - 2. een zodanig groot en extensief ruimtebeslag, dat realisering bij een openbaarvervoerlocatie in relatie tot de beschikbare capaciteit en het aanbod aan arbeidsintensieve functies niet gewenst is;
 - 3. de milieuhygiënische situatie.
- b. er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie en de verkeerveiligheid plaatsvindt en dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte;
- c. er geen milieutechnische belemmeringen zijn, waarbij in ieder geval gekeken dient te worden naar externe veiligheid en luchtkwaliteit.

5.6 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

5.6.1 *Sloopverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sloopverbod' te slopen.

5.6.2 *Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het verbod van lid 5.6.1 is niet van toepassing, indien het bouwwerken betreft waarvan:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter; en
- b. de gevallengte niet meer bedraagt dan 10 meter.

5.6.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:
 - 1. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de sloop van het bouwwerk geen toename van de geluidbelasting geeft op de zonegrens of op de toetspunten, of,

2. zekerheid is verkregen dat na de sloop geluidafschermende voorzieningen worden gerealiseerd waardoor de geluidbelasting op de zonegrens of op de toetspunten gelijk blijft of afneemt.
- b. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden om het bepaalde onder a.2 zeker te stellen.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verwijderen specifieke aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door één of meerdere van de in artikel 5.4.2 bedoelde functieaanduidingen van de verbeelding te verwijderen, indien het conform de betreffende aanduiding(en) toegestane gebruik gedurende een onafgebroken periode van tenminste 12 maanden gestaakt is geweest.

5.7.2 Wijzigingsbevoegdheid geluidruimte

- a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de maximum geluidmissie van een akoestische gebiedseenheid voor de geselecteerde toetspunten als bedoeld in artikel 5.4.5 sub b te verhogen en gelijktijdig voor een andere akoestische gebiedseenheid te verlagen, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
 1. er geen overschrijding van de toepasselijke grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaatsvindt;
 2. de belangen van andere inrichtingen op het industrieterrein niet onevenredig worden aangetast;
 3. ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken een grotere geluidmissie noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidmissie te worden aangegeven.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de akoestische gebiedseenheden te wijzigen die zijn aangegeven met de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - akoestische gebiedseenheid (genummerd)', alsmede de aanduidingen 'dag: maximum geluidemissie in dB(A)/m²', 'avond: maximum geluidemissie in dB(A)/m²' en 'nacht: maximum geluidemissie in dB(A)/m²', rekening houdende met de toepasselijke toetspunten en onder de volgende voorwaarde:
 1. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen overschrijding van de toepasselijke grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaatsvindt;
- c. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Artikel 6 Bedrijventerrein - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- b. niet-zelfstandige kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 6.3.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus', tevens voor detailhandel in auto's en motoren;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen met bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verplichte voorgevel 1' wordt minimaal 70% van de voorgevel aan de zijde van de Middellijn gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- c. indien op de gronden een bouwvlakgrens is aangeduid die naar de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Water' is toegekeerd, niet zijnde de naar de Middellijn gekeerde bouwvlakgrens als bedoeld onder b., wordt minimaal 40% van één van de zijgevels gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. dient op bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1', ten minste 80% van de breedte van de voorgevels van gebouwen te worden gebouwd ter plaatse van de betreffende aanduiding waaronder tevens wordt begrepen de binnen de bestemming 'Water' opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone';
- e. in afwijking van het bepaalde onder c. dient op bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' ten minste 60% van de breedte van de voorgevels van gebouwen ter plaatse van de betreffende aanduiding te worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verplichte voorgevel 2' dient:
 - 1. bij bouwpercelen met een oppervlak minder dan 4.000 m² minimaal 50% van de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
 - 2. bij bouwpercelen met een oppervlak meer dan 4.000 m² minimaal 70% van de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- g. de goothoogte van bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- h. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten

hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ten minste de opgenomen hoogte;
- j. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- k. de omvang per bouwperceel bedraagt ten minste de ter plaatse van de aanduiding 'minimum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte. Indien geen minimum oppervlakte is aangegeven, geldt geen minimum;
- l. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt:
 - 1. ten minste 6 m voor bouwpercelen kleiner dan 3.500 m²;
 - 2. ten minste 12 m voor bouwpercelen van 3.500 m² of groter;
 - 3. ten minste 3 m voor bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
 - 4. 0 m of ten minste 1 m voor bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

6.2.3 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - watertank' bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 5 m.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Strijdig gebruik*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen;
- e. ten aanzien van opslag en laden en lossen geldt dat:
 - 1. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden niet is toegestaan;
 - 2. buitenopslag niet zichtbaar vanaf de openbare weg plaats mag vinden;
 - 3. laden en lossen op eigen terrein plaatsvindt;
- f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- g. het gebruiken van gebouwen voor opslagunits is niet toegestaan.

6.3.2 Kantoren

Met betrekking tot het gebruik voor kantoren gelden de volgende regels:

- a. per bedrijfsperceel is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- b. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1 sub a:

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

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

1. er geen onevenredige aantasting van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid plaatsvindt en dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte, waarbij moet worden voldaan aan lid 36.1;
2. er geen onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatsvindt.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. paden, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, bergbezinkbassins en kunstobjecten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. nautische verkeersvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', tevens voor spoorwegen en bijbehorende voorzieningen zoals ontluchtingskokers.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 *Gebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken*

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. lichtmasten 6 meter;
- b. kunstwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' 17 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 5 meter.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavoorzieningen uit ten hoogste categorie B1, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie B1' uitsluitend horecavoorzieningen uit categorie B1 zijn toegestaan;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' uitsluitend een dierenpension is toegestaan;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne', uitsluitend voor een brandweerkazerne, alsmede de onder h. bedoelde voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'religie', uitsluitend voor religieuze activiteiten en een begraafplaats, alsmede de onder h. bedoelde voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg', uitsluitend voor gezondheidszorg met bijbehorende voorzieningen, alsmede de onder h. bedoelde voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fokken van honden', tevens voor het fokken van honden;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, verhardingen en water.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

Op deze mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. één bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen bedrijfsgebouwen, inclusief bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen hoogte;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen hoogte;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage; indien geen percentage is aangegeven bedraagt het bebouwingspercentage 100%.

9.2.3 Bedrijfswoning

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

- c. er is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan waarvan de totale inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³.

9.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning dienen binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. het gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 30 m²;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 meter.

9.2.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

9.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn 1 meter;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen 2 meter;
- c. lichtmasten 6 meter;
- d. zendmasten 18 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve en sportvoorzieningen;
- b. verenigingsleven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuinten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Algemeen

Op deze mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bouwwerken ten behoeve van volkstuinten.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

10.2.4 Volkstuinten

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' gelden, in afwijking van het bepaalde in lid 10.2.2 en 10.2.3, uitsluitend de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
- c. buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd:
 - 1. één schuilvoorziening van ten hoogste 100 m²;
 - 2. per tuinperceel van minimaal 150 m² mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - één plantenkas en één tuinhuis mag worden gebouwd;
 - het oppervlak van een tuinhuis of plantenkas ten hoogste 10% van het tuinperceel bedraagt met een maximum van 20 m²;
 - het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer bedraagt dan 15% van het tuinperceel;
 - 3. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;

4. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 mete.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik geldt dat overnachtingen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten' niet zijn toegestaan.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en sporthallen;
- b. sportverenigingsleven;
- c. ondergeschikte horeca;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens medische en sportgerelateerde voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en (ontsluitings)wegen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

- a. Op deze mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:
 - 1. gebouwen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak. Indien geen maximum bebouwingspercentage is aangeduid, mag het bouwvlak voor 100% bebouwd.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers bedraagt ten hoogste 5 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 15 meter, met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmasten 1', waarvan de bouwhoogte ten hoogste 22 meter mag bedragen;
 - 2. lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmasten 2', waarvan de bouwhoogte ten hoogste 18 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 8 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Bouwhoogte lichtmasten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.3 sub c voor een hogere bouwhoogte van lichtmasten, mits:

- a. de bouwhoogte ten hoogste 22 meter bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- c. er geen milieu-hygiënische belemmeringen optreden;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. paden.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

12.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn toegestaan en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke voorgevel, niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand tot de zijgevel en/of zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw minimaal 1 meter bedraagt;
- c. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt niet meer dan 30% van het voorerfgebied;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.

12.2.3 Overkappingen

Voor de voorgevellijn zijn overkappingen niet toegestaan.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, alsmede opstelstroken, busstroken, straten, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens een brug ten behoeve van autoverkeer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens een parkeerterrein voor vrachtwagens;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', tevens voor spoorwegen en bijbehorende voorzieningen zoals ontluuchtingskokers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel', tevens voor een tunnel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens voor een tunnel ten behoeve van hoofdsnelwegen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rijksweg', tevens voor een rijksweg;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1', tevens voor spoorwegen;
- i. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- j. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- k. nuts- en openbare voorzieningen;
- l. straatmeubilair;
- m. kunstobjecten;
- n. reclame-uitingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

13.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is tevens een overbouwing of overstek toegestaan van het naastgelegen gebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' mag één reclamemast met antenne-installatie worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 35 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt ten hoogste 6 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 meter;
- e. de bouwhoogte van speeltoestellen met bijbehorende hekwerken bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter en een oppervlakte van ten hoogste 30 m² 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 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens voor een brug ten behoeve van spoorwegverkeer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein': tevens voor een rangeerterrein met bijbehorende voorzieningen, zoals bedrijfsruimtes, een brandweerkazerne en kantoren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rijksweg': tevens voor een rijksweg;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': tevens voor een tunnel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens voor kruisingen met wegen, fietspaden, en wandelpaden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'water' tevens voor kruisingen met water;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. bij deze bestemming behorende wegen en straten, voet- en fietspaden, water, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, grondwallen, nutsvoorzieningen en andere openbare voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op deze mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

14.2.3 Gebouwen rangeerterrein Kijfhoek

In afwijking van het bepaalde in lid 14.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein' voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m² worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 18 m;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 6.250 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding - a' mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding - b' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een perron met overkapping toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 15 meter;

- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer alsmede antennemasten mag, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, ten hoogste 20 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer, mag ten hoogste 9 meter bedragen.
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein' mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 3 m voor erfafscheidingen;
 - 2. 30 m voor lichtmasten bedraagt;
 - 3. 5 m voor geluidsschermen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf;
 - 4. 12 m voor kunstwerken;
 - 5. 10 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.3 onder e en ter plaatse van de 'veiligheidszone - leiding - b' de bouw van gebouwen toe te staan, mits:

- a. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
- b. de realisatie van het gebouw gelet op de veiligheidsrisico's die samenhangen met de exploitatie van de waterstoftransportleiding, als bedoeld in 22 aanvaardbaar zijn, waarbij onder andere gelet wordt op:
 - 1. de constructie van het gebouw;
 - 2. de gebruikte materialen van het gebouw;
 - 3. de indeling van het gebouw, in samenhang met de aard en de omvang van het gebruik van het gebouw.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' Wgh-inrichtingen zijn toegestaan;
- b. kwetsbare objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - rangeerterrein' niet zijn toegestaan.

Artikel 15 Verkeer - Rijksweg

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een (al dan niet ondergronds gelegen) rijksweg met niet meer dan 2x4 doorgaande rijstroken, met de bijbehorende parallelrijbanen, in- en uitvoegstroken, vluchtstroken, op- en afritten en viaducten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel': tevens voor een tunnel;
- c. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer;
- d. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- e. parkeer-, groenvoorzieningen met bijbehorende hekwerken;
- f. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- g. bij deze bestemming behorende voorziening en zoals nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen en verhardingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Gebouwen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 15 m².

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 8 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 20 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, pleinen, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', tevens voor spoorwegen en bijbehorende voorzieningen zoals ontluchtingskokers;
- c. parkeer-, groen-, speelvoorzieningen met bijbehorende hekwerken, kunstobjecten;
- d. water, voorzieningen voor de waterhuishouding en bergbezinkbassins;
- e. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

16.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. speeltoestellen met bijbehorende hekwerken 5 meter;
- d. windbeperkende kunstwerken 4 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden, welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap, zijn bestemd voor:

- a. water en groen;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. waterwegen;
- e. recreatie en verkeer te water, recreatievaart daaronder begrepen;
- f. kruisingen met weg- en langzaam verkeer en bruggen;
- g. oevers en taluds;
- h. aanleg- en ligplaatsen voor pleziervaart met bijbehorende voorzieningen zoals steigers;
- i. behoud en versterking van de landschappelijke en natuurwaarden van de watergangen en oevers;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', tevens voor spoorwegen en bijbehorende voorzieningen zoals ontluichtingskokers;
- k. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' en 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2', tevens bedrijfsactiviteiten en functies zoals genoemd in de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein - 2';
- l. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, oeverbeschoeiingen, keermuren voor de waterbeheersing.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in 17.2.3;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m.

17.2.3 Voorgevelzone

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' en 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevels van gebouwen binnen de bestemming 'Water' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2' ten hoogste 20% van de breedte van de voorgevels van gebouwen binnen de bestemming 'Water' worden gebouwd;
- c. de minimale bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' ten minste de aangegeven bouwhoogte bedraagt;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'

ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedraagt.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. kunstobjecten 6 meter;
- b. lichtmasten 6 meter;
- c. steigers 1 meter, waarbij de oppervlakte maximaal 10 m² mag bedragen;
- d. bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 6 meter;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan bedoeld onder a. tot en met f., 2 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het is verboden de gronden in gebruik te nemen voor nieuwe aanlegplaatsen;
- b. het is verboden aanlegplaatsen te gebruiken voor woonboten;
- c. een ligplaats mag alleen ingenomen worden met toestemming van de waterbeheerder;
- d. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.3 onder a om de gronden in gebruik te nemen voor aanlegplaatsen indien dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsuitoefening en mits uit oogpunt van een goede en veilige doorstroming van het scheepvaartverkeer, geen belemmeringen ontstaan, zoals moet blijken uit een advies van Rijkswaterstaat.

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

17.5.1 Verbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden of ligplaatsen;
- b. de aanleg van (jacht)havens voor de watersport;
- c. het vellen, rooien of verwijderen van de op deze gronden aanwezige gewassen, rietkragen en andere begroeiing, anders dan bij wijze van verzorging van deze gewassen, rietkragen en andere begroeiing;
- d. de aanleg van dijken of de vergraving of ontgraving van bestaande dijken.

17.5.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 17.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 1' of 'specifieke bouwaanduiding - voorgevelzone 2'.

17.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 17.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en natuurwaarden zoals bepaald in lid 17.1 onder I niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap.

Artikel 18 Water - Rivier

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de stroomvoerende en waterbergende functie in het rivierbed van de Oude Maas;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. de aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit;
- f. waterstaatsdoeleinden;
- g. nautische verkeersvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens voor een brug ten behoeve van auto- en spoorwegverkeer;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'haven', tevens voor havens en scheepvaart gerelateerde werkzaamheden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', tevens voor spoorwegen en bijbehorende voorzieningen zoals ontluchtingskokers;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - botenhuis', tevens voor een botenhuis;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation', tevens voor een bunkerstation;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nachtponton', tevens voor een nachtponton ten behoeve van het aanmeren en (elektrisch) opladen van waterbussen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een tunnel ten behoeve van hoofdsnelwegen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens voorzieningen ten behoeve van het autoverkeer.

18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. hijskranen en hijsinrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2', met een maximale bouwhoogte van 45 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'haven', met een maximale bouwhoogte van 10 meter;

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als permanente aanleg- of ligplaats voor woonboten en/of recreatievaartuigen.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats', tevens voor wonen in maximaal één woonwagen;
- d. bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, verhardingen en water.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

19.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' danwel 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen hoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, mag de goothoogte worden doorbroken met dakkapellen op het voordakvlak of zijdakvlak, met dien verstande dat:
 1. dit voordakvlak of zijdakvlak naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
 2. de dakkapel een plat dak heeft;
 3. de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger is dan 1,5 meter;
 4. de onderkant van de dakkapel meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet ligt;
 5. de bovenkant van de dakkapel meer dan 0,5 meter onder de daknok ligt;
 6. de zijkant meer dan 0,5 meter van de grenslijn van de tussenwoning ligt (bij tussenwoningen of bij twee-aaneengebouwde woningen);
 7. de breedte van de dakkapel ten hoogste 3,5 meter bedraagt.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. ten hoogste één aangebouwd bijbehorend bouwwerk per gevel is toegestaan;
- b. de breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken of overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen aan de zijgevel tot de voor- en achtergevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de afstand van bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de aan openbaar toegankelijk gebied grenzende zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot hoofdgebouwen en

- aangebouwde bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt minimaal 1 meter;
- f. het gezamenlijke oppervlak, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan maximaal 50 m² voor woningen met een zij- en achtererf kleiner dan 500 m² en 70 m² voor woningen met een zij- en achtererf gelijk aan of groter dan 500 m², met dien verstande dat het zij- en achtererf niet voor meer dan 50% mag worden bebouwd;
- g. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grond van het hoofdgebouw +0,25 meter met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen indien gebouwd meer dan 50% van de bouwdiepte van de woning achter (het verlengde van) de voorgevellijn(en) van het hoofdgebouw en gebouwd meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied: 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3 voor:

- a. het bouwen van een dakopbouw;
- b. het bouwen van een bijbehorend bouwwerk met een hogere bouwhoogte;
- c. het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens van een bijbehorend bouwwerk of overkapping.

19.3.2 Vereisten afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.3.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Algemeen

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel en detailhandel volumineuze goederen is niet toegestaan, met uitzondering van internetwinkels in categorie 2.

19.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in samenhang met wonen als bedoeld in lid 19.1 sub b wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak dat in gebruik is voor een aan-huis verbonden beroep en bedrijf maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning bedraagt, tot een maximum oppervlak van 50 m²;
- b. ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep en bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;

- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat voor een internetwinkel aanvullend de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. op de bij het desbetreffende pand behorende gronden mag geen buitenopslag ten behoeve van de internetwinkel plaatsvinden;
 - 2. er mag geen sprake zijn van detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3. verkoop en transactie geschiedt hoofdzakelijk via internet;
- e. de activiteit uitsluitend mag worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- f. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- g. er uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten woningen zijn toegestaan;
- h. er geen bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- i. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Afwijken van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.4.2 voor het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten woningen, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt tot een maximum van 50 m²;
- b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het geldende gemeentelijke beleid;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd internetwinkels van categorie 1 en beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- g. de woning er als woning uit blijft zien, waarbij reclame-uitingen aan onder andere de gevel en dakrand niet zijn toegestaan;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- j. de activiteit uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning.

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. een gastransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. beheer en onderhoud van de leiding.

20.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 20.2 onder b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

20.4.1 Verbod

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

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

20.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden.

20.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 20.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

20.4.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 20.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolleiding.

21.2 Bouwregels

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

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

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

21.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsverordening

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

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

21.4.2 Uitzonderingen

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

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

21.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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

21.4.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 21.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Leiding - Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. een waterleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. beheer en onderhoud van de leiding.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

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

22.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

22.4.1 Verbod

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

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

22.4.2 Uitzondering op het verbod

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

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

22.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 22.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad en vooraf goedkeuring van de betrokken leidingexploitant heeft plaatsgevonden.

22.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 22.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

22.4.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van lid 22.4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 23.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

23.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander 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 constructies, installaties of apparatuur.

23.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 23.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 23.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

23.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 23.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 24.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

24.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander 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 constructies, installaties of apparatuur.

24.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 24.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 24.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 25.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

25.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander 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 constructies, installaties of apparatuur.

25.3.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 25.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 25.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

25.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 25.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 4

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

26.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 26.2 onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

26.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander 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 constructies, installaties of apparatuur.

26.3.2 *Uitzondering op het verbod*

Het verbod van lid 26.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 26.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

26.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 26.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 27 Waterstaat

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden welke tevens bescherming genieten op grond van de Keur en Leggers van het waterschap zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – primair bestemd voor de waterhuishouding.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

27.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;

27.2.3 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.3, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterstaatsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

27.3.2 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag als bedoeld in lid 27.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterstaatkundige functie omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 28 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterstaatkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart.

28.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 28.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 8 meter
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2 en worden toegestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder Rijkswaterstaat.

Artikel 29 Waterstaat - Waterkering

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

29.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

29.2.3 Bestaande bouwwerken

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2.3, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteit niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

29.4.1 Verbod

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

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

29.4.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod van lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Bestaande maatvoering

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als ten hoogste toegestaan.
- b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

31.2 Bestaande afstanden

- a. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als ten minste toegestaan.
- b. In geval van herbouw is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

31.3 Ondergronds bouwen

Het bepaalde in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels omtrent de situering en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken, tenzij in de bouwregels van hoofdstuk 2 specifieke regels zijn opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken, in welk geval die specifieke regels gelden.

31.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

31.5 Geluidsgevoelige functie

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie, waaronder zowel bouwen als gebruik wordt begrepen, van geluidsgevoelige functies alleen mogelijk, indien voldaan wordt aan:

- a. de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel
- b. de bij het besluit hogere waarden vastgestelde hogere waarden inclusief de daarbij gestelde voorwaarden/maatregelen.

31.6 Verbod bouwwerken ten behoeve van gasboring

Het is verboden om bouwwerken op te richten voor het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas) en olie (waaronder schalie-olie).

31.7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Strijdig gebruik

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. 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. 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. gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. gronden en bouwwerken voor de stalling of opslag van (sta)caravans;
- e. gronden voor het (proef)boren naar gas (waaronder schaliegas);
- f. gronden voor het (proef)boren naar olie (waaronder schalie-olie);
- g. gronden en bouwwerken als flitssupermarkt/darkstore.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, geen geluidmissiewaarden zijnde, 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 ten hoogste 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing of technisch noodzakelijk in verband met de ruimtelijke inpassing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 meter;
- e. de regels en toestaan dat een perceel snippergroen wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en het perceel gelegen is aan de perceelsgrens behorende bij de woning.

33.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.1 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 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Geluidzone - industrie

34.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

34.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de bouw van geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in de Wet geluidhinder uitsluitend toegestaan indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

34.2 Veiligheidszone - Bevi

34.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn op de onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

34.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2.1 onder b voor het toestaan van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten, mits een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd.

34.3 Veiligheidszone - leiding

34.3.1 Aanduidingsomschrijving

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een leiding, die valt onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
- b. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn op de onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

34.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.3.1 onder b voor het toestaan van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten, mits een goed woon- en leefklimaat ter plaatse kan worden gegarandeerd.

34.4 Vrijwaringszone - vaarweg

34.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid van het vaarwegverkeer.

34.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

34.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder (Rijkswaterstaat) van de vaarweg.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 34.4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

34.4.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.4 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder (Rijkswaterstaat) van de vaarweg.

34.4.6 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.4 is nodig voor:

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

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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 ten hoogste 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.

35.2 Wijziging naar 'Bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bedrijventerrein' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', mits:

- a. de bewoning ter plaatse van de bestemming 'Wonen' binnen het wijzigingsgebied is beëindigd;
- b. de bijbehorende bedrijfszoning wordt aangepast;
- c. ten minste hetzelfde oppervlak aan water wordt gerealiseerd;
- d. het gebied via de Geerweg adequaat wordt ontsloten;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

35.3 Wijzigingsbevoegdheid Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bevi-inrichtingen' zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10^{-6} -risicocontour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting; en/of
 - 2. op gronden met de bestemming(en) 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Water - Rivier';
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid plan-merplichtige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid plan-merplicht' zodanig wijzigen dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 voor zover het betreft de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage, worden toegestaan, mits vooraf een milieueffectrapportage wordt opgesteld volgens de eisen op grond van de Wet milieubeheer, welke door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd.

35.5 Opheffen risicovolle inrichting en opheffen/wijziging veiligheidszone

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Bevi' en de bij de betreffende Bevi-inrichting behorende aanduiding 'veiligheidszone - bevi', indien de betreffende Bevi-inrichting ter

- plaats is opgeheven; of
- b. het verkleinen van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' dan wel 'veiligheidszone - leiding', indien:
 - 1. een verkleinde PR 10^{-6} -risicocontour is opgenomen in een onherroepelijke milieuvergunning voor de betreffende Bevi-inrichting dan wel buisleiding; of
 - 2. door veranderingen in wet- en regelgeving de betreffende PR 10^{-6} -risicocontour kleiner is geworden.

Artikel 36 Overige regels

36.1 Parkeren en laden en lossen

36.1.1 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen en fietsen te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan' (vastgesteld d.d. 14 december 2021). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- c. In geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen en fietsen te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan' (vastgesteld d.d. 14 december 2021). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a, b en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeervoorziening wordt voorzien. Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.
- e. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan' (vastgesteld d.d. 14 december 2021). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

36.1.2 Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of van gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losruimte wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

36.2 Werking wettelijke regelingen

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

36.3 Voorrangsregels

36.3.1 Voorrang dubbelbestemming

In geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

36.3.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 28 Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 29 Waterstaat - Waterkering;
- c. in de derde plaats de regels van Artikel 27 Waterstaat;
- d. in de vierde plaats de regels van Artikel 20 Leiding - Gas;
- e. in de vijfde plaats de regels van Artikel 22 Leiding - Water;
- f. in de zesde plaats de regels van Artikel 22 Leiding - Water;
- g. in de zevende plaats de regels van Artikel 21 Leiding - Riool;
- h. in de achtste plaats de regels van Artikel 23 Waarde - Archeologie 1 tot en met Artikel 26 Waarde - Archeologie 4.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwen

37.1.1 Algemeen

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.

37.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 37.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 37.1.1 met ten hoogste 10%.

37.1.3 Uitzondering

Lid 37.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.2 Overgangsrecht gebruik

37.2.1 Algemeen

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

37.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 37.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

37.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 37.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

37.2.4 Uitzondering

Lid 37.2.1 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 38 Slotregel

De regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Zwijndrecht' van de gemeente Zwijndrecht.