

BESTEMMINGSPLAN

# VETTENOORDSE POLDER OOST

vastgesteld 27 juni 2013

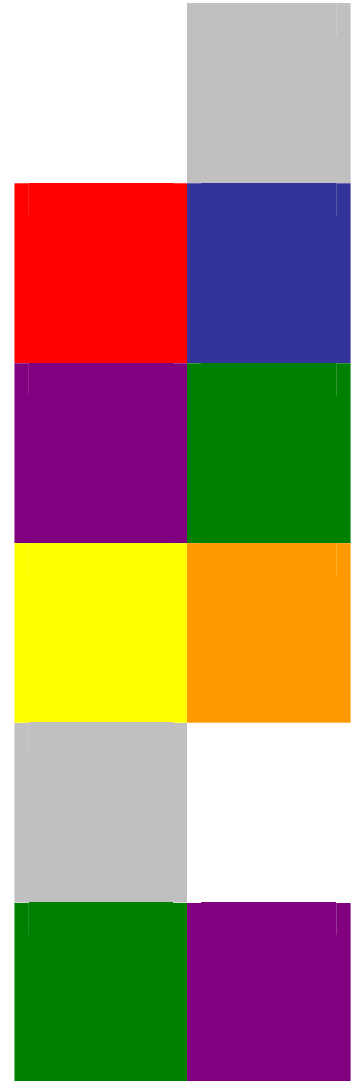
onherroepelijk 29 augustus 2013





---

# REGELS



---

BESTEMMINGSPLAN

## VETTENOORDSEPOLDER OOST

---





## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3 Bedrijf	8
Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
Artikel 5 Cultuur en ontspanning - Museum	10
Artikel 6 Gemengd -1	11
Artikel 7 Gemengd -2	13
Artikel 8 Gemengd -3	16
Artikel 9 Groen	18
Artikel 10 Horeca	19
Artikel 11 Kantoor	21
Artikel 12 Maatschappelijk	22
Artikel 13 Sport	24
Artikel 14 Tuin	25
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 16 Water	27
Artikel 17 Wonen -1	28
Artikel 18 Wonen -2	31
Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)	34
Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)	36
Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)	38
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)	39
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	40
Artikel 22 Anti-dubbelregel	40
Artikel 23 Algemene bouwregels	41
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	42
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 26 Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 28 Algemene procedureregels	47
Artikel 29 Parkeren	48
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel 30 Overgangsrecht	49
Artikel 31 Slotregel	50
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2 Voorgestane functiemenging	



Gemeente Vlaardingen



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 plan**

het bestemmingsplan Vettenoordsepolder Oost van de gemeente Vlaardingen.

### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0223bpVopo2010-0040 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

### **1.3 ambachtelijke bedrijvigheid**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht, één en ander met een sterk publieksgericht karakter.

### **1.4 aanduiding**

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

### **1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.6 achtererf**

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak.

### **1.7 achtergevel**

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.

### **1.8 ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### **1.9 bebouwing**

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

### **1.10 bebouwingspercentage**

een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.11 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

### **1.12 bedrijf aan huis**

een bedrijf dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten of voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.



### **1.13 bedrijfswoning**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

### **1.14 begane grond**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

### **1.15 beroep aan huis**

een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.18 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.19 bouwen**

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

### **1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.21 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 bouwwerk**

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

### **1.26 cultuur en ontspanning**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op ontspanning en/of vermaak, hoofdzakelijk binnen gebouwen, waaronder: ateliers, podiumkunsten en bioscopen en/of musea en





toeristische attracties en/of muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of seksinrichtingen en/of casino's en feestzalenverhuur.

### **1.27 dakkapel**

een doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster zonder verhoging van de bestaande goot- en/of bouwhoogte.

### **1.28 dakopbouw**

een doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekende ruimte in combinatie met verhoging van de goot- en/of bouwhoogte, zonder dat daarbij sprake is van een volledige extra bouwlaag.

### **1.29 detailhandel**

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

### **1.30 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

### **1.31 erf**

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

### **1.32 erker**

een ondergeschikt aangebouwd bijbehorend bouwwerk op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

### **1.33 gebouw**

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

### **1.34 groothandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan bedrijven, instellingen of personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten.

### **1.35 hoofdgebouw**

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

### **1.36 horeca**

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel, dranken (waaronder het anders dan om niet verstrekken van alcoholische dranken) en rookwaren, exploiteren van zaalaccommodatie en/of verstrekken van nachtverblijf (waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij).



Het onderscheid in de volgende typen is relevant:

- Categorie 1 – Lichte horeca / dagzaken (automatiek, broodjeszaak, lunchroom, ijssalon, traiteur / afhaalcentrum). Hierbij gaat het om winkelondersteunende horeca, zonder alcoholvergunning. Het voornaamste criterium is de Winkeltijdenwet, wat inhoudt maandag tot en met zaterdag geopend tot maximaal 22.00 uur en op koopzondagen. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Voor bepaalde zaken geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn, omdat zij vallen onder het vrijstellingenbesluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).
- Categorie 2 – Horeca (restaurant, bistro, hotel, shoarma, snackbar, proeflokaal met eten). Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecaverunning zoals bistro, restaurant, eetcafé en/of zijn zij buiten de tijden van de Winkelwet geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking zoals shoarma- en pizzeria's. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaal-service beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven en inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of drank, vallen onder deze categorie.
- Categorie 3 – Middelzware horeca (grand café, café, proeflokaal zonder eten, snooker- en biljartcentrum). In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.
- Categorie 4 – Zware horeca (dancing / discotheek, bar / nachtclub, zalenverhuur / partycentrum, casino of amusementscentrum met horeca). Met de zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op vloeroppervlakte veel bezoekers hebben en waar geluid een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Het casino of amusementscentrum met horeca is ook bij deze categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft.
- Paracommerciële horeca - aan de hoofd functie ondergeschikte horeca zoals sportkantines, sociaal-culturele en educatieve instellingen en instellingen van levensbeschouwelijke of godsdienstige aard.
- Coffeeshops - een alcoholvrije inrichting waarin de kleinschalige verkoop van cannabisproducten wordt gedoogd, al of niet voor gebruik ter plaatse.

### **1.37 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres en vergaderaccommodatie.

### **1.38 kap**

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.39 luifel**

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur.

### **1.40 maatschappelijk**

het uitoefenen van activiteiten gericht op de zorg en kinderopvang en sociale, culturele, medische, maatschappelijke, educatieve, religieuze en openbare dienstverlening.

### **1.41 nutsvoorziening**

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.



#### **1.42 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag onder dan wel gelijk aan het peil is gelegen, waaronder een kelder.

#### **1.43 oorspronkelijk hoofdgebouw**

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

#### **1.44 openbaar toegankelijk gebied**

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

#### **1.45 overkapping**

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

#### **1.46 perifere detailhandel**

detailhandel in goederen die, gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen, in woon- en winkelwijken niet of minder goed zijn in te passen.

#### **1.47 prostitutie**

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiele vergoeding.

#### **1.48 recreatie**

het uitoefenen van activiteiten gericht op ontspanning en/of vermaak, hoofdzakelijk buiten gebouwen, waaronder dagrecreatie, jachthavens, passantenhavens, stranden, volkstuinten en cetera, zulks met uitzondering van sport.

#### **1.49 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.50 straatmeubilair**

De op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's.

#### **1.51 sport**

het uitoefenen van activiteiten gericht op sport en/of spel, zowel binnen als buiten gebouwen, waaronder fitnesscentra, sporthallen, sportvelden, zwembaden et cetera.

#### **1.52 toegangsportaal**

een ondergeschikt aangebouwd bijbehorend bouwwerk op de begane grond van het hoofdgebouw, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de ontvangstruimte (hal) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een toegangsportaal heeft een beperkte diepte.



### **1.53 vloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

### **1.54 voorerf**

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak.

### **1.55 voorgevel**

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in tweede instantie de zijde waaraan de hoofdonthuizing van het perceel is gesitueerd.

### **1.56 voorgevellijn**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

### **1.57 waterkering**

alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van het gehele lichaam van de dijk en kaden.

### **1.58 woning**

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

### **1.59 zakelijke dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

### **1.60 zijerf**

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak.

### **1.61 zijgevel**

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

### **1.62 zijgevellijn**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

### **1.63 zolder**

zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

### **1.64 supermarkt**

aanzienlijke zelfbedieningszaak in hoofdzaak gericht op de verkoop van levensmiddelen.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 de 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.

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 de 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.

### **2.6 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**

Het dichtst bijgelegen punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

### **2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8 de grondoppervlakte**

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

### **2.9 het peil**

- voor gebouwen waarvan de toegang aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten
- al dan niet in combinatie met
- b. kantoren
- en de daarbij horende
- c. bergingen
- d. tuinen, erven en terreinen
- e. ontsluitingen, wegen en paden
- f. parkeervoorzieningen
- g. groenvoorzieningen
- h. water

#### 3.2 Bouwregels

##### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

##### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- g. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan als deze behoren tot (milieu)categorie 1 en/of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- b. Kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf.



## Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf – Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen
- en de daarbij horende:
- b. bergingen
  - c. tuinen, erven en terreinen
  - d. ontsluitingen, wegen en paden
  - e. parkeervoorzieningen
  - f. groenvoorzieningen
  - g. water

### 4.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

#### Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheidingen of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.



## Artikel 5 Cultuur en ontspanning - Museum

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning - Museum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning in de vorm van een museum
- al dan niet in combinatie met
- b. detailhandel
  - c. horeca
  - d. kantoren
- en de daarbij horende:
- e. bergingen
  - f. tuinen, erven en terreinen
  - g. ontsluitingen, wegen en paden
  - h. parkeervoorzieningen
  - i. groenvoorzieningen
  - j. water
- alsmede voor
- k. wonen in de vorm van een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'

### 5.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van de stadskraan mag niet meer bedragen dan 20 meter.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- g. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- h. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheidingen of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 300 m<sup>2</sup>.
- b. Detailhandel, horeca en kantoren zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie.

### 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van andere vormen van cultuur en ontspanning, mits die zijn aangemerkt met (milieu)-categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.





## 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

### Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Cultuur en ontspanning - Museum te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid en/of cultuur en ontspanning en/of detailhandel en groothandel en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of 3 en/of kantoren met baliefunctie en/of maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd – 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 19 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.



## Artikel 6 Gemengd -1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid, zoals nader geregeld in 6.4
  - b. detailhandel en groothandel, zoals nader geregeld in 6.4
  - c. dienstverlening, zoals nader geregeld in 6.4
  - d. horeca, zoals nader geregeld in 6.4
  - e. kantoren met een baliefunctie, zoals nader geregeld in 6.4
  - f. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten
  - g. wonen
- al dan niet in combinatie met
- h. beroep en bedrijf aan huis
  - i. gastouderopvang
- en de daarbij horende
- j. bergingen
  - k. tuinen, erven en terreinen
  - l. ontsluitingen, wegen en paden
  - m. parkeervoorzieningen
  - n. groenvoorzieningen
  - o. water

### 6.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van gebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- g. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### Beroep en bedrijf aan huis

- a. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan als de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.



#### Overige toegestane functies

- d. Ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten is uitsluitend toegestaan op en/of onder de begane grond.
- e. Ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten is uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- f. De bruto vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> per vestiging.
- g. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca toegestaan tot en met categorie 3, echter met uitzondering van het verschaffen van logies.
- i. Ter plaatse van Westhavenkade 47 is ook horeca toegestaan in de vorm van het verschaffen van kleinschalig logies.
- j. Behalve ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de hoofdfunctie.

#### Voorgestane functiemenging

- k. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.

### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten boven de begane grond.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van horeca in de vorm van het verschaffen van kleinschalig logies.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van een grotere vloeroppervlakte dan 300 m<sup>2</sup> tot een maximale bruto vloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup> en/of een maximale verkoopvloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup>.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels ten aanzien van de voorgestane functiemenging voor wat betreft de toegestane percentages en gevellengte als de functie voor meer dan de helft van de toegestane voorgevellengte binnen het toegestane percentage en de toegestane gevellengte past.

### **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-1 te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of recreatie en/of sport, uitsluitend op de begane grond, waarbij de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup> per vestiging en met inachtneming van de bepaling ten aanzien van de voorgestane functiemenging.



## Artikel 7 Gemengd -2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid, zoals nader geregeld in 7.5
- b. detailhandel en groothandel, zoals nader geregeld in 7.5
- c. dienstverlening, zoals nader geregeld in 7.5
- d. kantoren met baliefunctie, zoals nader geregeld in 7.5
- e. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, zoals nader geregeld in 7.5

en de daarbij horende

- f. bergingen
- g. tuinen, erven en terreinen
- h. ontsluitingen, wegen en paden
- i. parkeervoorzieningen
- j. groenvoorzieningen
- k. water

alsmede voor

- l. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'
- m. horeca, met uitzondering van het verschaffen van logies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'
- n. horeca in de vorm van een coffeeshop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop'
- o. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- p. cultuur en ontspanning in de vorm van een (indoor) speeltuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin'
- q. cultuur en ontspanning in de vorm van een dansschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dansschool'

### 7.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de
- c. aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- e. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- f. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### Andere bouwwerken

- g. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- h. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- i. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

#### Karakteristieke object

- j. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke waarde van het object behouden te blijven. Voor zover deze zijn aangegeven in de bij deze regels behorende betreffende bijlage mogen de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de karakteristieke waarde van het object daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.



- k. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden. Bij de sloop van het gehele gebouw, indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw. Bij de sloop van een gedeelte van het gebouw, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd. In beide gevallen pas nadat schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

### 7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels voor het toestaan van bebouwing met een hogere bouwhoogte, tot een maximum van 15 meter, mits dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is.

### 7.5 Specifieke gebruiksregels

#### Toegestane functies

- a. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandel mag niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup> per vestiging, met uitzondering van hetgeen hierna is vermeld.
- b. De maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' aan Parallelweg 8 mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' aan Parallelweg 4-6 mag de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van een supermarkt niet meer bedragen dan 400 m<sup>2</sup> en de totale maximale verkoopvloeroppervlakte van detailhandel (dus inclusief een supermarkt) niet meer bedragen dan 858 m<sup>2</sup>.
- d. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- e. Detailhandel is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.
- f. Dienstverlening is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening uitgesloten'.
- g. Kantoren zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoren uitgesloten'.
- h. Maatschappelijke voorzieningen en activiteiten zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten'.
- i. Bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen en activiteiten zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' is tot 11 januari 2018 een coffeeshop toegestaan.

### 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten, mits die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van andere ambachtelijke bedrijvigheid, mits die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor de coffeeshop en deze daar ook na 11 januari 2018 toestaan.



## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### Pieter Karel Drossaertstraat 241-243

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in artikel 27.5.

### Westhavenkade

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd -2 van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of recreatie en/of sport en/of wonen. Van toepassing is het bepaalde in 27.6.

### Hoogvliet

- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.8.



## Artikel 8 Gemengd -3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning
- b. dienstverlening
- c. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten

al dan niet in combinatie met

- d. detailhandel
- e. horeca
- f. kantoren

en de daarbij horende

- g. bergingen
- h. tuinen, erven en terreinen
- i. ontsluitingen, wegen en paden
- j. parkeervoorzieningen
- k. groenvoorzieningen
- l. water

### 8.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

### 8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Detailhandel, horeca en kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel.
- b. Het gezamenlijke oppervlakte dat wordt gebruikt voor detailhandel, horeca en/of kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de totale vloeroppervlakte.



## 8.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd-3 te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid en/of detailhandel en groothandel en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of 3 en/of kantoren en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd – 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.





## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
  - b. plantsoenen en parken
  - c. bermen en beplanting
- al dan niet in combinatie met:
- d. ontsluitingen, wegen en paden
  - e. nutsvoorzieningen
  - f. speelvoorzieningen
  - g. straatmeubilair
  - h. kunstwerken
  - i. water
  - j. oevers
  - k. oeververbindingen

### 9.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 12 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling' mag van deze maximaal toegestane oppervlakte worden afgeweken.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### Andere bouwwerken

- c. Er mogen andere bouwwerken, geen overkapping anders dan speelvoorzieningen zijnde, worden gebouwd.
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen onderdoorgangen en/of lichtmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- e. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.



## Artikel 10 Horeca

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca
- en de daarbij horende:
- b. bergingen
  - c. tuinen, erven, terreinen en pleinen
  - d. ontsluitingen, wegen en paden
  - e. parkeervoorzieningen
  - f. nutsvoorzieningen
  - g. groenvoorzieningen
  - h. straatmeubilair
  - i. kunstwerken
  - j. water
- alsmede voor:
- k. sport in de vorm van een dansschool, ter plaatse van de aanduiding 'dansschool'
  - l. wonen in de vorm van maximaal twee bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

### 10.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Per hoofdgebouw is slechts één horecazaak toegestaan.
- b. Er zijn horeca-activiteiten toegestaan die zijn of moeten worden aangemerkt als categorie 1 en/of 2 en/of 3 en/of 4, echter met uitzondering van het verschaffen van logies.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 300 m<sup>3</sup> per woning.

### 10.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming Horeca aan de Westhavenkade te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van ambachtelijke bedrijvigheid en/of cultuur en ontspanning en/of detailhandel en groothandel en/of dienstverlening en/of kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd – 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.



- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.



## Artikel 11 Kantoor

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren
  - b. dienstverlening
- en de daarbij horende:
- c. bergingen
  - d. tuinen, erven, terreinen en pleinen
  - e. ontsluitingen, wegen en paden
  - f. parkeervoorzieningen
  - g. nutsvoorzieningen
  - h. groenvoorzieningen
  - i. straatmeubilair
  - j. kunstwerken
  - k. water

### 11.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.



## Artikel 12 Maatschappelijk

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten

al dan niet in combinatie met:

- b. detailhandel
- c. horeca
- d. kantoren

en de daarbij horende:

- e. bergingen
- f. tuinen, erven, terreinen en pleinen
- g. ontsluitingen, wegen en paden
- h. parkeervoorzieningen
- i. nutsvoorzieningen
- j. groenvoorzieningen
- k. straatmeubilair
- l. kunstwerken
- m. water

alsmede voor:

- n. cultuur en ontspanning, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'

### 12.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en/of goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven. De kerk- en/of klokkentoren en daarmee vergelijkbare bouwwerken wordt hierbij niet meegenomen.
- c. De bouw- en/of goothoogte van kerk- en/of klokkentorens en daarmee vergelijkbare bouwwerken mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

#### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- g. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- h. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- i. Er mag slechts 1 overkapping per bouwperceel worden gerealiseerd.
- j. Het oppervlak van een overkapping mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
- k. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding of lichtmast of overkapping zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.



## 12.4 Afwijken van de bouwregels

### Gebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak.
- b. Het gezamenlijke oppervlak aan gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- c. De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

## 12.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Cultuur en ontspanning, detailhandel, horeca en kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening.
- b. Het gezamenlijke oppervlakte dat wordt gebruikt voor cultuur en ontspanning, detailhandel, horeca en/of kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de maatschappelijke voorziening.

## 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

### Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk aan de Westhavenkade te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of dienstverlening en/of kantoor en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd -1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.

### Voormalig OJC-pand

- i. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van het bestaande pand ten behoeve van woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.7.



## Artikel 13 Sport

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport
- alsmede voor:
- b. bergingen
  - c. tuinen, erven, terreinen en pleinen
  - d. ontsluitingen, wegen en paden
  - e. parkeervoorzieningen
  - f. nutsvoorzieningen
  - g. groenvoorzieningen
  - h. straatmeubilair
  - i. kunstwerken
  - j. water

### 13.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Gebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er is slechts één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### Andere bouwwerken

- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- f. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen erf- en terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.



## Artikel 14 Tuin

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin
- b. ontsluitingen, wegen en paden
- c. parkeren

### 14.2 Bouwregels

#### Erkers en toegangsportalen

- a. Er mogen erkers en toegangsportalen worden gebouwd.
- b. Erkers en toegangsportalen mogen aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. Erkers en toegangsportalen mogen aan de zijgevel van een bijbehorend hoofdgebouw worden gebouwd, mits er sprake is van een hoekwoning.
- d. De gezamenlijke breedte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel.
- e. De diepte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- f. De afstand van erkers en toegangsportalen tot aan de voorliggende perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 m.
- g. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- h. De breedte van een toegangsportaal mag niet meer bedragen dan  $\frac{1}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- i. De bouwhoogte van erkers en toegangsportalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw.

#### Andere bouwwerken

- j. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- k. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- l. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding op het zijerf dat grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- m. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn of op het zijerf dat niet grenst aan het openbaar gebied wordt gebouwd.
- n. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden.





## Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen, wegen en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie
  - b. terreinen en pleinen
  - c. parkeervoorzieningen
- al dan niet in combinatie met:
- d. nutsvoorzieningen
  - e. groenvoorzieningen
  - f. straatmeubilair
  - g. kunstwerken
  - h. water
  - i. oevers
  - j. oeververbindingen

### 15.2 Bouwregels

#### Gebouwen

- a. Er mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 12 m<sup>2</sup>.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De genoemde maximale oppervlakte en bouwhoogte is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

#### Andere bouwwerken

- d. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- e. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen lichtmasten, bewegwijzering of verkeersregulering zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 15.3 Wijzigingsbevoegdheid

#### Voormalig OJC-pand

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.7.

#### Hoogvliet

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en woningbouw. Van toepassing is het bepaalde in 27.8.



## Artikel 16 Water

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water
- b. waterberging
- c. waterhuishouding
- d. waterlopen en waterpartijen
- e. infiltratievoorzieningen
- f. oevers

al dan niet in combinatie met:

- g. nutsvoorzieningen
- h. groenvoorzieningen
- i. speelvoorzieningen
- j. kunstwerken
- k. oeververbindingen

alsmede voor:

- l. ligplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen'

### 16.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.



## Artikel 17 Wonen -1

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. wonen

al dan niet in combinatie met:

b. beroep en bedrijf aan huis

c. gastouderopvang

en de daarbij horende:

d. tuinen

e. erven

f. bergingen

g. parkeren

h. ontsluitingen, wegen en paden

i. groenvoorzieningen

j. speelvoorzieningen

k. nutsvoorzieningen

l. water

alsmede voor

m. bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'

n. bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'

o. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'

p. horeca tot en met categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'

### 17.2 Bouwregels

#### Hoofdgebouwen

a. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.

b. Per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan.

c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

d. De bouw- en/of goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

e. In uitzondering op het bepaalde onder g met betrekking tot de maximaal toegestane goothoogte is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' aan de achtergevelzijde een hoger gelegen goot toegestaan.

f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag de doorgangshoogte niet minder bedragen dan 2 meter.

g. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### Bijbehorende bouwwerken

h. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat.

i. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

j. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.

k. Het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen en bij aaneengebouwde woningen als het hoekwoningen of eindwoningen zijn.

l. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>, als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw groter is dan 100 m<sup>2</sup>.



- m. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, als het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw kleiner is dan of gelijk is aan 100 m<sup>2</sup>.
- n. De afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- o. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m, alsook 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw.
- p. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- q. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### Andere bouwwerken

- r. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- s. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- t. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- u. In afwijking van het bepaalde onder ac is ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een bouwhoogte van ten hoogste 5 meter toegestaan.

#### Karakteristieke object

- v. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke waarde van het object behouden te blijven. Voor zover deze zijn aangegeven in de bij deze regels behorende betreffende bijlage mogen de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de karakteristieke waarde van het object daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- w. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden. Bij de sloop van het gehele gebouw, indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw. Bij de sloop van een gedeelte van het gebouw, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd. In beide gevallen pas nadat schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

### **17.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.



## **17.4 Afwijken van de bouwregels**

### Ondergrondse gebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een grotere ondergrondse bouwdiepte ten behoeve van het bouwen van ondergrondse gebouwen.
- b. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 m.

### Bijgebouwen

- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken voor het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

### Hogere goot- en bouwhoogte

- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels ten aanzien van maximale goot- en/of bouwhoogte voor het toestaan van een hogere goot- en/of hoogte tot de maximale goot- en bouwhoogte die volgens het plan in het betreffende bouwvlak is toegestaan.

## **17.5 Specifieke gebruiksregels**

### Woningen

- a. Per hoofdbouw is slechts één woning toegestaan.

### Beroep en bedrijf aan huis

- b. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- c. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- d. Bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan als de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### Overige toegestane functies

- e. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten, sport en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond
- f. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- g. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- h. Per hoofdbouw is slechts één horecazaak toegestaan.

## **17.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zulks voor zover aannemelijk is gemaakt dat de betreffende activiteit ten aanzien van milieuhinder vergelijkbaar is met (milieu)categorie 1.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het maximaal gezamenlijk oppervlak bij beroep en bedrijf aan huis en toestaan dat de hele begane grondlaag wordt gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.



## Artikel 18 Wonen -2

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen -2 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen
- al dan niet in combinatie met:
- b. beroep en bedrijf aan huis
- c. gastouderopvang
- en de daarbij horende:
- d. tuinen
- e. erven
- f. bergingen
- g. parkeren
- h. ontsluitingen, wegen en paden
- i. groenvoorzieningen
- j. speelvoorzieningen
- k. nutsvoorzieningen
- l. water

alsmede voor:

- m. bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'
- n. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'

### 18.2 Bouwregels

#### Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen slechts binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De bouw- en/of goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e. In uitzondering op het bepaalde onder d met betrekking tot de maximaal toegestane goothoogte is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' aan de achtergevelzijde een hoger gelegen goot toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag de doorgangshoogte niet minder bedragen dan 2 meter.
- g. De ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedragen dan 5 meter.

#### Erfbebouwing

- h. Bijbehorende bouwwerken mogen op het achter- en zijerf van een bijbehorend oorspronkelijk hoofdgebouw worden gebouwd, voor zover het plan dat toestaat, met uitzondering van toegangsportalen.
- i. Ondergrondse gebouwen mogen slechts onder bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.
- j. Het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak van het achter- en zijerf van het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven.
- l. De afstand van de buitenste gevel van aangebouwde, niet functioneel ondergeschikte, bijbehorende bouwwerken tot aan de gevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.



- m. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m, alsook 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en het hoofdgebouw.
- n. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 3 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- o. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,80 m als er sprake is van een platte afdekking.

#### Andere bouwwerken

- p. Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd.
- q. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd.
- r. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd.
- s. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erf- of terreinafscheiding zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### Karakteristieke object

- t. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke waarde van het object behouden te blijven. Voor zover deze zijn aangegeven in de bij deze regels behorende betreffende bijlage mogen de bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de karakteristieke waarde van het object daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- u. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar onder de volgende voorwaarden. Bij de sloop van het gehele gebouw, indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw. Bij de sloop van een gedeelte van het gebouw, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd. In beide gevallen pas nadat schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

### **18.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de situering en omvang van bebouwing in verband met het reserveren van ruimte voor parkeervoorzieningen indien de noodzaak daartoe voortvloeit uit het bepaalde ten aanzien van parkeren in Artikel 29.

### **18.4 Afwijken van de bouwregels**

#### Erfbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor erfbebouwing voor het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van en zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.



## 18.5 Specifieke gebruiksregels

### Beroep en bedrijf aan huis

- a. Er is beroep en bedrijf aan huis toegestaan, mits dit ondergeschikt is aan de woonfunctie.
- b. Het gezamenlijke oppervlak dat wordt gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan als de aan huis verbonden bedrijfsactiviteit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### Overige toegestane functies

- d. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- e. Bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport zijn uitsluitend toegestaan als dit behoort tot (milieu)categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zulks met uitzondering van bestaande situaties.
- f. Perifere detailhandel is niet toegestaan.
- g. Per hoofdgebouw is slechts één horecazaak toegestaan.

## 18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten, cultuur en ontspanning, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en activiteiten en sport die zijn aangemerkt met (milieu)categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zulks voor zover aannemelijk is gemaakt dat de betreffende activiteit ten aanzien van milieuhinder vergelijkbaar is met (milieu)categorie 1.





## Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde – Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde – Archeologie - 1 en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde – Archeologie - 1.

### 19.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- d. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden.
- e. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- f. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- g. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Het bepaalde in 19.2 onder c en d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
- i. Het bepaalde in 19.2 onder c en d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>.
- j. Het bepaalde in 19.2 onder c en d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder peil van ten hoogste 30 cm.

### 19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen met meer dan 2 m.
- b. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen te verbreden en/of verharden en/of aan te brengen.
- c. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vijvers en andere wateren aan te leggen, te verbreden en/of te dempen.



- d. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het waterpeil te verlagen of te verhogen.
- e. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies aan te brengen.
- f. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 1 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm uit te voeren, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- g. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 19.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- h. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- i. Voor zover de onder 19.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning worden verbonden.
- j. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- k. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- l. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- m. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- n. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- o. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.
- p. Het verbod als bedoeld onder b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden met een totale oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> worden geroerd.
- q. Het verbod als bedoeld onder b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 30 cm onder peil worden geroerd.

#### **19.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde – Archeologie - 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming)

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde – Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde – Archeologie - 2 en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde – Archeologie - 2.

### 20.2 Bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend de hierna genoemde bouwwerken worden gebouwd.
- b. Er mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- c. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- d. Ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden.
- e. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- f. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- g. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- h. Het bepaalde in 20.2 onder c en d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
- i. Het bepaalde in 20.2 onder c en d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>.
- j. Het bepaalde in 20.2 onder c en d is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder peil van ten hoogste 2 m.

### 20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de bodem op te hogen met meer dan 2 m.
- b. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen of parkeergelegenheid aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen te verbreden en/of verharden en/of aan te brengen.
- c. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vijvers en andere wateren aan te leggen, te verbreden en/of te dempen.



- d. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het waterpeil te verlagen of te verhogen.
- e. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies aan te brengen.
- f. Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie - 2 bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een grotere diepte dan 2 m uit te voeren, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
- g. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 20.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- h. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Hiertoe winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.
- i. Voor zover de onder 20.3 onder a t/m f genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning worden verbonden.
- j. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- k. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting tot het doen van opgravingen.
- l. Een mogelijke voorwaarde is de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- m. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- n. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- o. Het verbod als bedoeld onder a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.
- p. Het verbod als bedoeld onder b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden met een totale oppervlakte van minder dan 100\_m2 worden geroerd.
- q. Het verbod als bedoeld onder b t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvoor de betreffende gronden op een diepte minder dan 2 m onder peil worden geroerd.

#### **20.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Waarde – Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.



## Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het 'Beschermd stadsgezicht Vlaardingen'.
- b. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie.

### 21.2 Bouwregels

- a. Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels.
- b. De voorgevel van de gebouwen dient in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst.
- c. In hoeksituaties dient ook de naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst.
- d. De bestaande goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, kapvorm en dakhelling van het betreffende object mogen met inachtneming van de voor de onderliggende bestemming geldende (bouw)regels slechts worden gewijzigd mits de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig wordt aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.
- e. 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 de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

### 21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het gehele pand of object of een deel daarvan te slopen.
- b. Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden historische stoepen, walkanten en/of de indeling van wegen te wijzigen.
- c. Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden het bestaande niveauverschil ter plaatse van de Rijkestraat, Vossenstraat en/of de voormalige overkluizing ter plaatse van Vetteoordskade te wijzigen.
- d. Bovengenoemde verboden zijn niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden, noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor bouwen is gehonoreerd, reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- e. De bovengenoemde vergunning wordt slechts verleend indien de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden of de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Commissie voor welstand en monumenten daarover heeft geadviseerd.





## Artikel 22 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waterstaat – Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden.
- b. Indien er strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waterstaat - Waterkering en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen prevaleert het bepaalde in de bestemming Waterstaat - Waterkering.

### 22.2 Bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming.
- b. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De maximale hoogte voor het bouwen van andere bouwwerken bedraagt 2,5 meter.

### 22.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat ten behoeve van en volgens de regels van de secundaire bestemming en (eventuele) dubbelbestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

### 22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen aan te leggen.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) het huidige maaiveldniveau te veranderen door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen.
- c. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) diepwortelende beplantingen en/of bomen aan te brengen.
- d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) heiwerkzaamheden uit te voeren en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen.
- e. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) te diepploegen.
- f. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies aan te leggen.
- g. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) watergangen aan te leggen of reeds bestaande watergangen te vergraven, verruimen of dempen.
- h. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer.
- i. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- j. Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die betrekking hebben op mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- k. De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.



## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 22 Anti-dubbelregel

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



## Artikel 23 Algemene bouwregels

### 23.1 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, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### 23.2 Algemene bepaling over afwijkende maatvoering en situering

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Voor een bouwwerk, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden, maar waarvan de bestaande situering afwijkt van de bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de afwijkende situering van toepassing blijft.
- d. In het geval van herbouw is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.





## Artikel 24 Algemene gebruiksregels

### 24.1 Strijdig gebruik

#### Opslag

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- b. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### Seksinrichtingen

- c. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

#### Standplaatsen ambulante handel

- d. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerk wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de openbare ruimte voor standplaatsen van ambulante handel zonder standplaatsvergunning krachtens de APV Vlaardingen.

#### Bewoning van bijgebouwen

- e. Tot een strijdig gebruik van niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik als woning.

### 24.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels omtrent het gebruik van gronden en gebouwen indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 24.3 Algemene bepaling over afwijkend gebruik

Voor een hoofdgebouw, dat krachtens een bouw- of omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkintreding van het bestemmingsplan aanwezig is, maar waarvan het bestaande gebruik afwijkt van de bepaling in de gebruiksregels ten aanzien van het toegestane gebruik (van het hoofdgebouw) ten behoeve van (maximaal) één woning, geldt dat het bestaande aantal woningen, dat meer bedraagt dan is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar wordt aangehouden.



## Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

### 25.1 Geluidzone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt een zone vanwege een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.
- b. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn slechts toegestaan indien de geluidbelasting vanwege de gezoneerde industrieterreinen op de betreffende gevels niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.



## Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

### 26.1 Afwijken van voorgeschreven maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.

### 26.2 Overschrijden van bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

### 26.3 Vergroten bouwhoogte van andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

### 26.4 Vergroten bouwhoogte van zend-, ontvangen/of sirenemasten

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van zend-, ontvangen/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de hierna genoemde voorwaarden.
- b. Losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden en binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
- c. Installaties op of aan gebouwen zijn alleen toegestaan bij hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie en tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

### 26.5 Toestaan van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen ten aanzien van het realiseren van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefoocellen,abri's, nutsvoorzieningen, dienstgebouwen ten behoeve van het onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen en speelplaatsen, mits deze gebouwtjes geen grotere inhoud hebben dan 50 m<sup>3</sup>.



## Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

### 27.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 27.2 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 27.3 Wijzigen van Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

### 27.4 Aanpassen van bepalingen die verwijzen naar wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen regels, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

### 27.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

#### Pieter Karel Drossaertstraat 241-243

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van woningbouw.
- b. Toegelaten is de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2 van toepassing.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. De maximale goothoogte bedraagt 9 meter. De maximale diepte van de bebouwing bedraagt 11 meter.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- h. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.



## **27.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 2**

### Westhavenkade

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd -2 van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van het (ook) kunnen toestaan van cultuur en ontspanning en/of horeca in de categorie 1 en/of 2 en/of recreatie en/of sport en/of wonen.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd -1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd -1 van toepassing.
- c. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 19 en/of 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.
- h. Ten behoeve van de voorgestane functiemenging mag de al dan niet gezamenlijke gevellengte aan ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel en groothandel, horeca in de categorie 1, horeca in de categorie 2, horeca in de categorie 3, kantoor en dienstverlening en cultuur en ontspanning, recreatie en sport per straat per blok niet meer bedragen dan in de bijlage Voorgestane functiemenging is aangegeven, een en ander mits de betreffende functie is toegestaan en zulks met uitzondering van bestaande situaties.

## **27.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 3**

### Voormalig OJC-pand

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen ten behoeve van de herontwikkeling van het bestaande pand ten behoeve van woningbouw.
- b. Toegelaten is de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen - 1 of Wonen - 2 van toepassing.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 meter.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 19 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 22 ten aanzien van de bescherming van de waterkering in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- h. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- i. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï.



## **27.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 4**

### Hoogvliet

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en woningbouw.
- b. Toegelaten is de bestemming Gemengd - 1. Na de wijziging van de verbeelding zijn de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Gemengd - 1 van toepassing.
- c. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter.
- d. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van archeologie in acht te worden genomen.
- e. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van het Beschermd Stadsgezicht in acht te worden genomen.
- f. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 25 ten aanzien van industrielawaai in acht te worden genomen.
- g. Bij de wijziging dient het bepaalde in artikel 29 ten aanzien van parkeren in acht te worden genomen.
- h. Bij de wijziging dient te worden voldaan aan de eisen in de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.



## Artikel 28 Algemene procedureregels

### **28.1 Afwijken**

Bij toepassing van het afwijken van een bouw- of gebruiksregel die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **28.2 Wijziging**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

### **28.3 Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.



## Artikel 29 Parkeren

### 29.1 Parkeernormen

Bij nieuwbouw en functiewijziging dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota.

### 29.2 Strijdig gebruik

Bij een functiewijziging wordt het gebruik van gronden en bouwwerken zonder het bepaalde in de gemeentelijke parkeernota in acht te nemen, als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan aangemerkt.

### 29.3 Afwijken van de parkeernota

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota indien het voldoen aan die bepalingen naar het oordeel van Burgemeester en wethouders door bijzondere omstandigheden op overwegende bezware stuit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de parkeernormen in de parkeernota voor zover naar het oordeel van Burgemeester en wethouders op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.





## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 30 Overgangsrecht

#### 30.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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, gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
- b. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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, 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.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a en b een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a en b met maximaal 10%.
- d. Het bepaalde onder a en b 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### 30.2 Gebruik

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

#### 30.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 30.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.



## Artikel 31 Slotregel

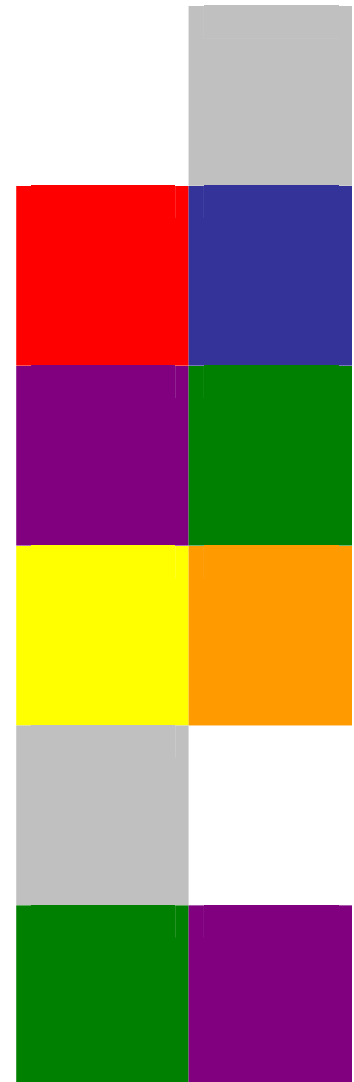
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vettoordsepolder Oost.



---

# BIJLAGE 1 BIJ REGELS

STAAT VAN  
BEDRIJFSACTIVITEITEN



---

BESTEMMINGSPLAN

## VETTENOORDSEPOLDER OOST

---



SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN															
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1	G	1						
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:															
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2	1	G	1					
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2	1	G	1					
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30		10	30	2	1	G	1					
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2	1	G	1					
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT															
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2	2	G	2					
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.															
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2	1	G	1					
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA															
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1					
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0	30	2	1	P	1	B				
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1	1	G	1					
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2	2	G	1					
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2	2	G	1	B				
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D	2	2	G	1	B			
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1	1	G	1					
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN															
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2	1	G	1				L	
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS															
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2	1	G	1					
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.															
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2	1	G	1					
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN															
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2	1	G	1					
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.															
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	10	10		0	10	1	1	P	1					
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2	1	G	1	B				
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2	2	G	2					
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2	1	P	1					
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN															

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

			WARM WATER											
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	45204	B	Autobeklede rijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
505	473	0	Benzineservicestations:											
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:											
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	46735	4	zand en grind:											
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1			
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1	1 P	1			
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1	1 P	1			
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1	1 P	1			

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1	P	1		
60	49	-	VERVOER OVER LAND											
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1	
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C	10	30	2	1	P	1	B
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10		0	10	1	2	P	1	
633	791		Reisorganisaties	0	0	10		0	10	1	1	P	1	
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1	1	P	1	
642	61	B0	zendinstallaties:											
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C	10	10	1	1	P	2	
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C	10	10	1	1	P	2	
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN											
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	C	0	10	1	1	P	1	
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1	P	1	
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2	2	P	1	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	2	2	G	2	
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1	1	P	1	
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C	0	30	2	1	P	1	
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2	1	P	1
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1	1	P	1	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	2	P	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2	2	G	1	B
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1	2	P	1	
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10		0	10	1	2	P	1	
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10	1	2	P	1	
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10		0	10	1	1	P	1	
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30	C	0	30	2	1	P	1	
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30		0	30	2	2	P	1	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT

90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING												
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1				
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:												
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanofal	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES												
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1				
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1				
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1				
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1				
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1				
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L		
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1				
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9303	9603	0	Begraafenisondernemingen:												
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1				
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1				

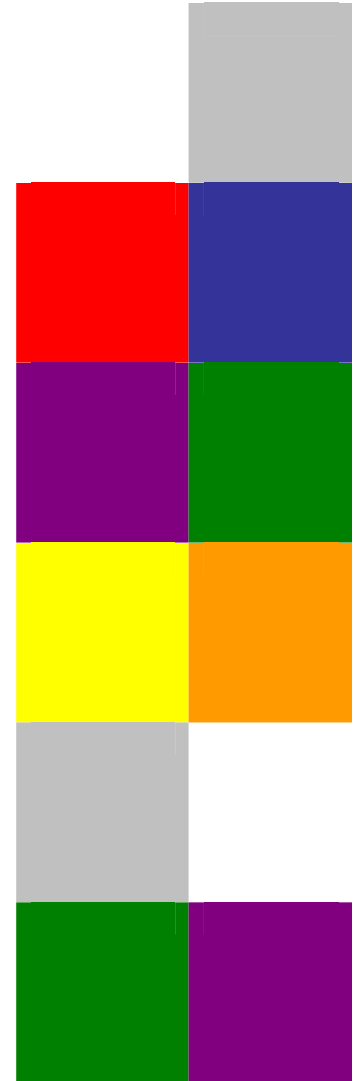




---

# BIJLAGE 2 BIJ REGELS

VOORGESTANE  
FUNCTIEMENGING



---

BESTEMMINGSPLAN

## VETTENOORDSEPOLDER OOST

---



straat per blok	totale gevellengte (in meters)	functies, maximum percentage, maximum gevelbreedte (in meters)												
		DH&GH <sup>1</sup>	H1 <sup>2</sup>	H2 <sup>3</sup>	H3 <sup>4</sup>	H4 <sup>5</sup>	K&DV <sup>6</sup>	CO&R&S <sup>7</sup>	M <sup>8</sup>	W <sup>9</sup>	B <sup>10</sup>			
		40%	10%	20%	5%	0%	40%	40%	100%	100%	40%			
BLOK 1														
Westhavenkade	36,48	14,59	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		14,59	14,59	36,48	36,48	14,59			
BLOK 2														
Westhavenkade	61,00	24,40	6,10	12,20	3,05		24,40	24,40	61,00	61,00	24,40			
BLOK 3														
Westhavenkade	85,00	34,00	8,50	17,00	4,25		34,00	34,00	85,00	85,00	34,00			
BLOK 4														
Westhavenkade	180,00	72,00	18,00	36,00	9,00		72,00	72,00	180,00	180,00	72,00			
TOTAAL														
Westhavenkade	362,48	144,99	32,60	65,20	16,30		144,99	144,99	362,48	362,48	144,99			

<sup>1</sup> detailhandel en groothandel

<sup>2</sup> horeca categorie 1

<sup>3</sup> horeca categorie 2

<sup>4</sup> horeca categorie 3

<sup>5</sup> horeca categorie 4

<sup>6</sup> kantoor en dienstverlening

<sup>7</sup> cultuur & ontspanning, recreatie en sport

<sup>8</sup> maatschappelijk

<sup>9</sup> wonen

<sup>10</sup> ambachtelijke bedrijvigheid