
REGELS

RHO ADVISEURS



Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	119
Artikel 1	Begrippen	121
Artikel 2	Wijze van meten	127
Hoofdstuk 2	Doelstellingen	129
Artikel 3	Doelstelling bestemmingsplan	129
Artikel 4	Specifieke doelstelling	130
Hoofdstuk 3	Bestemmingsregels	131
Artikel 5	Gemengd - Zorgboerderij	131
Artikel 6	Gemengd - Educatief Centrum	133
Artikel 7	Hoogwaardige akkernatuur	134
Artikel 8	Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering	138
Artikel 9	Horeca	139
Artikel 10	Recreatie	141
Artikel 11	Sport - Golfbaan	142
Artikel 12	Tuin	143
Artikel 13	Verkeer	144
Artikel 14	Water	145
Artikel 15	Water - Waterweg	146
Artikel 16	Wonen	147
Artikel 17	Wonen - Zorgwoning	149
Artikel 18	Leiding - Brandstof	150
Artikel 19	Leiding - Gas	152
Artikel 20	Leiding - Leidingstrook	154
Artikel 21	Leiding - Olie	156
Artikel 22	Leiding - Water	158
Artikel 23	Leiding - Waterstof	160
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1	162
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2	164
Artikel 26	Waterstaat - Waterkering	166
Artikel 27	Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie	167
Hoofdstuk 4	Algemene regels	169
Artikel 28	Anti-dubbelregel	169
Artikel 29	Parkeren	170
Artikel 30	Algemene bouwregels	171
Artikel 31	Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan	172
Artikel 32	Bestemmingsplanactiviteit	173
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	175
Artikel 34	Beleidsregels	176

Hoofdstuk 5	Overgangs- en slotregels	177
Artikel 35	Overgangsrecht	177
Artikel 36	Slotregel	178

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitenland van Rhooon 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPBuitenlandvRh21-ONT1 van de gemeente Albrandswaard.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.5 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid, zonder kookgelegenheid.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door een persoon en diens huishouden, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.13 beeldkwaliteitsplan

de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan' zoals vastgesteld op 7 februari 2022.

1.14 beroep of bedrijf aan huis

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in een woning primair door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover dit beroep of bedrijf een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.15 bestaand

bestaand gebruik:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan; of
- b. het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;

bestaande bouwwerken:

- a. bouwwerken zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte; of
- b. bouwwerken die nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

bestaande afmetingen:

- a. afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, of;
- b. afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 Bevi-inrichting

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

1.17 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwplan

overzicht van de bij een agrarisch akkerbouwbedrijf te telen gewassen met de bijbehorende arealen en de percelen die voor de verschillende gewassen gekozen worden.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 bijbehorend bouwwerk

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.24 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.25 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.26 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologische waarden.

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.29 extensieve dagrecreatie

de niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, het landen van parachutisten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie, alsmede kleinschalige attracties op locatie.

1.30 Gebiedscoöperatie

de coöperatie Gebiedscoöperatie Buitenland van Rhoon U.A., gevestigd te Rhoon.

1.31 gebouw

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

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 hoogstamboomgaard

een verzameling van fruit- en/of notenbomen met een minimale stamhoogte van 2 meter en een breed ontwikkelde kroon, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

1.34 horeca-activiteiten

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen. Bij de begrippen is een klassenindeling aangegeven welke in hoofdzaak wordt gebezigd;

1. hotel:

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

2. restaurant:

een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

3. dagzaak:

een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffiешop en ijsalon;

4. cafetaria:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;

5. cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:

een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.

1.35 intensieve veehouderij

het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij het houden van deze dieren niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel. Daarnaast is het houden van dieren voor melk of melkproducten niet toegestaan in gevallen waarbij het houden niet grondgebonden is.

1.36 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.37 kap

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

1.38 kleinschalige attractie

een recreatieve activiteit met een beperkte verkeersaantrekkende werking bedoeld als verrijking van agrarische, cultuurhistorische of natuureducatie danwel bedoeld als vermaak in een agrarische, cultuurhistorische of natuurlijke omgeving.

1.39 landschapselementen

de bouwstenen die samen de structuur van het landschap bepalen.

1.40 landschapswaarden

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

1.41 natuurinclusieve landbouw

landbouw bestaande uit een component extensieve akkerbouw en een component natuur, gericht op een positieve, wederkerige relatie tussen de landbouwbedrijfsvoering en natuurlijk kapitaal, waarbij voedselproductie wordt ondersteund door natuurlijke processen en de landbouw zorgdraagt voor het bestendigen van natuurlijke processen.

1.42 natuurvriendelijke erfinrichting

erfinrichting die naast functioneel aan de inrichting gestelde doelen ook als doel het bevorderen van natuurwaarden en biodiversiteit heeft, zoals planten, bomen, struiken; alsmede hulpmiddelen zoals een groen dak, geschikte nestlocaties voor doelsoorten.

1.43 nieuwe activiteit

activiteit die niet valt onder bestaand gebruik; activiteit die ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet aanwezig was of werd uitgevoerd.

1.44 nutsvoorzieningen

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.45 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.46 peil

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

1.47 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, sekswinkel, een parenclub, een stripclub, een escortservice, escortbedrijf of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 stikstofdepositie

neerslag van stikstofverbindingen uit de lucht op een oppervlakte, uitgedrukt in mol per hectare per jaar;

1.49 straatmeubilair

voorwerpen die in de openbare ruimte staan zoals verkeerszuilen, afvalcontainers voor bewoners, afvalbakken voor onderweg, banken, urinoirs, verlichting, parkeermeters, parkeerautomaten, minibibliotheken groenvoorzieningen, wegaanduidingen, richtingaanwijzers, verkeersborden en wegmarkeringen.

1.50 Streefbeeld

het 'Streefbeeld' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2020.

1.51 uitwerking Streefbeeld

de beleidsregel 'Uitwerking Streefbeeld' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2022.

1.52 verkeersaantrekkende werking

het aantrekken van (nieuwe) bezoekers ter plaatse van de activiteit met als gevolg een stijging van de verkeersintensiteit op het plaatselijke wegennet en een grotere vraag naar parkeerplekken.

1.53 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.54 wonen

het huisvesten van één huishouden in een woonhuis of in een woning van een woongebouw, waarbij het woonhuis c.q. de woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.55 woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.56 zomerseizoen

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.57 zorgboerderij

een (agrarisch) bedrijf waar tevens zorg wordt verleend aan personen of een zorginstelling welke de zorg aan personen in hoofdzaak verleent met behulp van extensieve agrarische bedrijvigheid met een bouwplan en aangepaste wijze van beheer welke niet gericht is op (gewas)opbrengstmaximalisatie.

1.58 zorgwoning

een (gedeelte van een) gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting of verblijf van personen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke of lichamelijke begeleiding en verzorging behoeven en de personen die deze vormen van zorg verlenen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 maximale bebouwingspercentage

de oppervlakte van bouwwerken, al dan niet zijnde gebouwen, bij elkaar opgeteld binnen hetzelfde bouwvlak, met uitzondering van eventuele verhardingen en erf- of perceelafscheidingsmuren.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Doelstellingen

Artikel 3 Doelstelling bestemmingsplan

3.1 Algemene doelstelling

1. Dit bestemmingsplan met het oog op duurzame ontwikkeling gericht op het in onderlinge samenhang:
 - a. bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; en
 - b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van de in dit bestemmingsplan beoogde functies.
2. Doelstelling van dit bestemmingsplan is voor zover het betrekking heeft op de gronden binnen het Streefbeeld:
 - a. ervaring kunnen opdoen met het verweven van natuur, landbouw en recreatie;
 - b. herstel en versterking van de biodiversiteit in de polders;
 - c. een extensieve wijze van akkerbouw gericht op het bereiken van Hoogwaardige akkernatuur met extensieve bouwplannen en aangepaste wijze van beheer welke niet is gericht op (gewas) opbrengstmaximalisatie;
 - d. een substantiële toename van het aantal recreatieve bezoekers door middel van een recreatief aanbod dat passend is bij de natuur- en landbouwdoelen uit het Streefbeeld; en
 - e. behoud en versterking van het (cultuurhistorische) landschap.
3. Doelstelling van dit bestemmingsplan is voor zover het betrekking heeft op de gronden buiten het Streefbeeld:
 - a. een doelmatig beheer van de bestaande situatie.

Artikel 4 Specifieke doelstelling

4.1 Natuurdoelstelling

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder b heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel:

- a. het terugbrengen van akkerflora;
- b. het aantrekken van akkervogels in het broedseizoen en winterseizoen; en
- c. het extensiveren van bouwplannen gericht op het bereiken van Hoogwaardige akkernatuur en een aangepaste wijze van beheer niet gericht op (gewas)opbrengstmaximalisatie .

4.2 Landbouwdoelelstelling

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder c heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel:

- a. het realiseren van natuurinclusieve landbouw;
- b. een duurzame agrarische bedrijfsvoering ontwikkelen door bijvoorbeeld (een deel van) de productie herkenbaar en traceerbaar zijn weg te laten vinden richting de consument.

4.3 Recreatieve doelstelling

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder d heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel het verhogen van:

- a. de bekendheid van het gebied in de verschillende delen van de stadsregio Rotterdam en het eiland IJsselmonde;
- b. de bereikbaarheid met auto, fiets en openbaar vervoer;
- c. de hoeveelheid en kwaliteit van de fiets-, wandel- en ruiterspden in het gebied;
- d. de mate van agrarische-, natuur- en cultuurhistorische beleving;
- e. kwantiteit en kwaliteit van verkooppunten agrarische producten, horecafaciliteiten en verblijfsmogelijkheden; en
- f. het aanbod en de kwaliteit van natuur- en cultuureducatie.

4.4 Landschap en cultuurhistorische doelstelling

In aanvulling op het beschreven doel in 3.1 tweede lid onder e heeft dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte specifiek als doel:

- a. het behoud van bestaande cultuurhistorie;
- b. herstel en versterking van landschap en cultuurhistorie;
- c. vernieuwen en verrijken door voort te bouwen op wat er al was.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsregels

Artikel 5 Gemengd - Zorgboerderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Gemengd - Zorgboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een agrarisch bedrijf van waaruit Hoogwaardige akkernatuur kan worden bedreven;
 - b. een zorgboerderij;
 - c. natuurvriendelijke erfinrichting;
 - d. wonen in een bedrijfswoning;
 - e. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.1, 32.2 en 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.1 en/of 32.2 en/of 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- f. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34;
- g. detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten;
- h. aan het bedrijf gerelateerde recreatieve activiteiten, zoals pluktuinen, mee-oogsten, dergelijke;
- i. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
- j. educatieve voorzieningen;
- k. ateliers en expositieruimten; en
- l. verhuur vergader- of workshopruimte;
- m. een bed & breakfast met dien verstande dat:
 - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
 - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
 - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
 - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
 - een nachtreregister moet worden bijgehouden;
 - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² bedraagt; en
 - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- n. beheers- en nutsvoorzieningen;
 - o. toegangswegen, parkeerplaatsen en paden; en
 - p. waterhuishoudkundige voorzieningen.
2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 5.2.

5.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij de bouwhoogte maximaal 11 meter en de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt.
3. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.
4. De maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³.
5. Nieuwe bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 m respectievelijk 6 m worden gerealiseerd, met uitzondering van een hooiberg, schuurberg of kapberg, mits niet hoger dan 8 meter.
6. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6 Gemengd - Educatief Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Gemengd - Educatief Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. educatieve voorzieningen;
 - b. kantoor;
 - c. natuurvriendelijke erfinrichting
 - d. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.1, 32.2 en 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.1 en/of 32.2 en/of 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- e. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34;
- f. detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten;
- g. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
- h. ateliers en expositieruimten; en
- i. verhuur vergader- of workshopruimte;

met de daarbij behorende:

- j. beheers- en nutsvoorzieningen;
- k. toegangswegen, parkeerplaatsen en paden; en
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Nieuwbouw ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.

Artikel 7 Hoogwaardige akkernatuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Hoogwaardige akkernatuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. natuurinclusieve landbouw, waarbij voor de componenten extensieve akkerbouw en natuur het volgende geldt:

Extensieve akkerbouw

Extensieve akkerbouw is het telen van akkerbouwgewassen in een extensief bouwplan, dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Van de gronden behorende tot dezelfde bedrijfsvoering, gelegen buiten het bouwvlak, bestaat maximaal 60% uit agrarische productiegronden, hierbij wordt de volgende onderverdeling gehanteerd:
 1. per bedrijf mag een oppervlak van maximaal 33,3% van de agrarische productiegronden bestaan uit hakvruchten als aardappelen, bieten en maïs of volveldse groentengewassen zoals uien, kolen, sla, spruiten en pompoen waarbij elke individuele hakvrucht maximaal de helft van dit oppervlak mag uitmaken;
 2. van de overgebleven ruimte in het bouwplan mag per bedrijf maximaal de helft (maximaal 33,3% van het oppervlak van de agrarische productiegronden in het totale bouwplan) bestaan uit granen (tarwe, haver, gerst, spelt exclusief maïs) waarbij elke graansoort maximaal de helft van dit oppervlak mag invullen.
 3. de rest (minimaal 33,3% van het oppervlak van de agrarische productiegronden in het totale bouwplan) moet per bedrijf ingevuld worden met bloeiende maaivruchten als vlas, koolzaad, peulvruchten, karwei, luzerne en teunisbloemen waarbij elke bloeiende maaivrucht maximaal de helft van dit oppervlak mag invullen.
- Bij de teelt van de granen en bloeiende maaivruchten mogen geen insecticiden worden gebruikt.

Natuur

Van de gronden behorende tot dezelfde bedrijfsvoering, gelegen buiten het bouwvlak, bestaat minimaal 40% uit natuurmaatregelen zoals hierna bedoeld:

- Ecologisch beheerde watergangen die natuurvriendelijke worden onderhouden inclusief de taluds die 1:3 zijn of steile en waarbij de taluds niet worden geklepeld, maar worden gemaaid en het maaisel van het talud wordt verwijderd en waarbij deze maaiafactiviteit niet voor 15 juni wordt uitgevoerd en waarbij de bagger niet op het talud wordt gelegd.
- Natuurvriendelijke oevers betreffende oevers die gelijk of flauwer zijn dan 1:3 en die maximaal 2x per jaar en minimaal eens in de 2 jaar worden gemaaid en afgevoerd en niet gemaaid worden voor 15 juni
- Flora-akkers die overeenkomend de richtlijnen met het SNL natuurdoeltype N12.05 (Flora- en faunarijke akker) worden beheerd en als doel hebben om zeldzame akkerplanten terug te laten komen.
- Wintervoedselakker waar het beheer overeenkomt met ANLb beheerpakket 15 (2021) en de inzaai voor juli plaats vindt en het gewas niet mag worden geoogst of vernietigd voor 1 maart van het daarop volgende jaar.
- Ecologisch beheerde dijken waar het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N12.01 (Bloemdijk)
- Glanshaverhooiland waar het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N12.03.
- Nat schraalland waarvan het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N10.01.
- Kruidenrijke akkerrand waar het beheer overeenkomt met ANLb beheerpakket 19 (2021).
- Hoogstamboomgaarden waarvan het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype L01.09, met een maximum van 2 hectare en SNL natuurdoeltype N12.02 (kruiden- en faunarijke grasland).
- Griend waarvan het beheer overeenkomt met SNL natuurdoeltype N17.05.
- Elzensingel, knip en scheerheggen, struweelhaag of struweelrand, laan en knotbomen waarvan het

beheer overeenkomt met Respectievelijk SNL natuurdoeltype L01.03 , L01.05, L01.06, L01.07 en L01.08.

Op de gronden die in gebruik worden genomen als natuurmaatregel worden geen chemische gewasbeschermingsmiddelen (herbiciden, fungiciden, nematiciden of insecticiden) en wordt geen kunstmest gebruikt.

- b. landschapswaarden;
- c. wonen uitsluitend in een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verlaagd natuurlijk grasland' uitsluitend graslanden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken' uitsluitend bestaande cultuurhistorische dijklichamen met aan weerszijden van de naastgelegen weg bomenrijen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - skydive' tevens extensieve dagrecreatie in de vorm van een landingsplaats voor parachutespringers;
- g. bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- h. uitsluitend natuurgrond met natuurtype kruiden- en faunarijk grasland, ter plaatse van de 'specifieke vorm van agrarisch - 1';
- i. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.1, 32.2 en 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.1 en/of 32.2 en/of 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- j. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- k. detailhandel ten behoeve van de verkoop van ter plaatse geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- l. aan het bedrijf gerelateerde recreatieve activiteiten, zoals pluktuinen, mee-oogsten, en dergelijke;
- m. extensieve dagrecreatie, met dien verstande dat een landingsplaats voor parachutespringers alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - skydive';
- n. een bed & breakfast met dien verstande dat:
 - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
 - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
 - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
 - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
 - een nachtregister moet worden bijgehouden;
 - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² bedraagt; en
 - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. toegangswegen, parkeerplaatsen en voet-, fiets- en ruiterspaden; en
- q. beheers- en nutsvoorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 7.2.

7.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bedrijfsbebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarvan de bouwhoogte maximaal 11 meter en de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt.
3. Per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders aangeduid.
4. De maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³.
5. In afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouw- en goothoogte van nieuwe bijgebouwen maximaal 3 m respectievelijk 6 m, met uitzondering van een hooiberg, schuurberg of kapberg waarvan de maximale hoogte 8 meter bedraagt;
6. In afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m;
7. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.
8. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken alsmede verhardingen en (erf)afscheidings worden gerealiseerd, met uitzondering van een meidoornhaag op de erfgrans.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Overschrijden bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 lid 2 voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van de op grond van de in artikel 7.1 toegestane activiteiten met dien verstande dat:

- a. De nieuwe bebouwing noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en de realisatie of beheer van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur;
- b. De nieuwe bebouwing en de landschappelijke inpassing voldoen aan de vereisten van het beeldkwaliteitsplan;
- c. Andere natuurdoelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- d. Er geen overlast voor de directe omgeving ontstaat;
- e. Ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde onder 1 tot en met 4 wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Gebiedscoöperatie.

7.3.2 Realiseren zorgwoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.1 en 7.2 voor het realiseren van een zorgwoning behorende bij de zorgboerderij gevestigd in de bestemming 'Gemengd - Zorgboerderij', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan;
- b. de inhoud van een zorgwoning maximaal 1.500 m³ mag bedragen;
- c. de zorgwoning moet worden afgedekt met een kap;
- d. de goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter respectievelijk 10 meter mag bedragen;
- e. de afstand van een zorgwoning tot aan de bestemming 'Verkeer' en/of een aangrenzend woonperceel minimaal 6 meter moet bedragen;
- f. er voorzien moet worden in een aanvaardbare milieuzonering uit oogpunt van externe veiligheid.

7.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 - c. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven en diepploegen;
 - d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
 - e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen, inclusief hoogstamfruitbomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.
2. Het verbod zoals bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop dit plan wordt vastgesteld;
 - c. werkzaamheden binnen het bouwvlak.
3. De vergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts verleend indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
4. De vergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt slechts verleend indien daardoor de doelstelling in artikel 3 en 4 niet in het geding komen;
5. Ten behoeve van de beoordeling van het bepaalde in artikel 7.4 onder 3 door het bevoegd gezag advies wordt gevraagd aan de Gebiedscoöperatie.

Artikel 8 Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

8.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Ten behoeve van de bestemming 'Hoogwaardige akkernatuur - Waterkering' zijn nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.
3. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; en
 - b. indien het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.34;
 - b. natuurvriendelijke erfinrichting;
 - c. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- d. detailhandel; ten behoeve van de verkoop van in het Buitenland van Rhooon geteelde of vervaardigde producten en aanverwante producten;
- e. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
- f. een bed & breakfast met dien verstande dat:
 - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
 - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
 - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
 - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
 - een nachtregister moet worden bijgehouden;
 - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 50 m² bedraagt; en
 - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- g. terrassen tot een maximum oppervlakte van 200 m²;
- h. parkeerplaatsen en -voorzieningen, toegangswegen en paden;
- i. erven, groenvoorzieningen en water.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 9.2.

9.2 Bouwregels

1. Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd.
2. Nieuwe bedrijfsbebouwing is uitsluitend toegestaan indien:
 - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m; en
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
3. De maximale toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt 550 m².
4. De maximale toegestane oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 200 m².
5. Bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gerealiseerd mits de bouwhoogte en goothoogte niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.
6. In afwijking van het eerste lid mogen bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde ook worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', mits de bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde niet als een (beperkt) kwetsbare objecten worden gebruikt.
7. In afwijking van het eerste lid mogen erf- en perceelafscheidings buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.
8. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

1. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen is in strijd met deze bestemming;
2. Er zijn geen bedrijfswoningen toegestaan binnen deze bestemming;
3. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen de gebouwen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de productie en opslag van goederen.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;
 - b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - c. voorzieningen voor de scheepvaart op de Oude Maas, waaronder radarmasten;

met de daarbij behorende:

- d. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. toegangswegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen
2. Gronden en bouwwerken mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 9.2.

10.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met **dien** verstande dat de bouwhoogte mag bedragen:
 - a. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - b. maximaal 10 meter voor palen en masten;
 - c. maximaal 18 m voor radarmasten;
 - d. maximaal 5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet mogen worden gebouwd binnen een afstand van 20 meter tot de bestemming Water, radarmasten hiervan uitgezonderd

10.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.1 en 10.2 en toestaan dat een gebouw wordt opgericht voor onderhoud en beheer, een informatievoorziening, een kijkhut of schuilgelegenheid of een nutsvoorziening:
 - a. tot een oppervlakte van 50 m² per object;
 - b. tot een goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 10 meter;mits de waterstaatsbelangen vanwege de Oude Maas niet onevenredig worden geschaad.
2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.2 lid 2 onder d voor een bouwhoogte tot 10 meter.

Artikel 11 Sport - Golfbaan

11.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Sport - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een golfbaan met ten hoogste 18 holes;

met daaraan ondergeschikt:

- b. horeca-activiteiten uit categorie 2 of 3 zoals bedoeld in 1.34;
- c. detailhandel ten behoeve van de verkoop van producten die nodig zijn voor of gebruikt worden bij de beoefening van de golfsport;
- d. extensieve dagrecreatie, niet zijnde een landingsplaats voor parachutespringers;

met de daarbij behorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. toegangswegen, parkeerplaatsen en paden; en
- g. beheers- en nutsvoorzieningen.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 11.2.

11.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd.
3. Nieuwe bedrijfsbebouwing mag worden gerealiseerd, mits:
 - a. het bestaande oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt;
 - b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 10 meter;
 - c. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 4,5 meter;
4. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen met een bouwhoogte van maximaal 3 meter worden gerealiseerd, met uitzondering van verlichting waarvan de maximale bouwhoogte 5 meter bedraagt.
5. In afwijking van het tweede lid mogen erf- en perceelafscheidings en verlichting buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. tuinen met daarbij behorend paden en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming tuin geldt een bouwverbod. Uitsluitend perceelafscheidings van maximaal 1,5 meter hoog zijn toegestaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Tuin - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen;
 - b. pleinen
 - c. voet-, fiets- en ruiterspaden;
 - d. straatmeubilair
 - e. bruggen en viaducten;
 - f. dijken, bermen, in- en uitritten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - bomendijken' uitsluitend bestaande cultuurhistorische dijklichamen met aan weerszijden van de naastgelegen weg bomenrijen;
 - h. bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - i. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met de daarbij behorende:

- j. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. beheers- en nutsvoorzieningen;
 - l. parkeervoorzieningen; en
 - m. kunstwerken.
2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 13.2.

13.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m, met uitzondering van lantaarnpalen waarvan de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
 - b. verkeer te water;
 - c. ondergeschikt groen;
 - d. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en
 - e. aan het water gebonden natuur en landschapswaarden.
 - f. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend.

2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 14.2.

14.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.

Artikel 15 Water - Waterweg

15.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Water - Waterweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. hoofdwaterwegen;
 - b. scheepvaartverkeer met bijbehorende voorzieningen, waaronder radarmasten;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. oevers en groenvoorzieningen;
- e. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

1. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - a. gebouwen zijn niet toegestaan;
 - b. de bouwhoogte mag maximaal 3 m, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart, waaronder radarmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 18 m mag bedragen.

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

15.3.1 Verbod

1. Het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 15.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

15.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden

1. het verlagen, verhogen, veranderen of bewerken van de waterbodem;
2. het uitvoeren van werken waardoor, direct of indirect, het ter plaatse, door het bevoegd gezag vastgestelde waterpeil, meer dan 2,5 cm wordt verhoogd of verlaagd;
3. het ophogen of afgraven van oevers en kaden;
4. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen of verhardingen;
6. het indrijven van palen of andere voorwerpen in oevers of waterbodems.

15.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

1. Het in 15.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

15.3.4 Vergunning

1. De omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in 15.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterweg wordt of kan worden aangetast.

15.3.5 Voorwaarden vergunning

1. Voordat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen vragen zij advies aan de waterbeheerder.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen in een woning;
 - b. tuin;
 - c. bescherming van cultuurhistorische en/of monumentale waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': uitsluitend bijgebouwen;
 - e. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeren;
- g. beroep of bedrijf aan huis, met inachtneming van de volgende regels:
 - het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan, waarvoor geldt dat de activiteiten niet vergunning- of meldingplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer of diens rechtsopvolger;
 - maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 - het beroep of bedrijf dient primair door de hoofdbewoner of de bewoner die staat ingeschreven op het betreffende adres te worden uitgeoefend;
- en
- h. een bed & breakfast met dien verstande dat
 - de omvang van de bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
 - nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
 - het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
 - bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
 - een nachtregister moet worden bijgehouden;
 - het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² bedraagt; en
 - het nachtverblijf niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;
2. Het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet toenemen, tenzij het aantal woningen is aangeduid waarbij het aantal woningen ten hoogste het aangeduide aantal mag bedragen.
3. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen ten behoeve van de functies bedoeld in het eerste lid worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in het eerste lid genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 16.2.

16.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:
 - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m; en
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 m; en
 - c. de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 750 m³.
3. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter respectievelijk 6 meter bedragen;
4. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
5. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan;
6. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' geldt in afwijking van de bouwregels onder lid 2 en lid 3 de volgende maximum maatvoering:

Locatie	Maatvoering maximum bebouwd oppervlakte voor hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen	Maximum bouwhoogte bijgebouwen	Maximum goothoogte bijgebouwen
Essendijk 7a	303 m ²	7 meter	3,6 meter
Essendijk 9a	374 m ²	niet afwijkend	3,6 meter
Koedood 29	500 m ²	8 meter	niet afwijkend

7. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - openheid' worden niet aangemerkt als erf zoals bedoeld in artikel 1 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht waarmee vergunningsvrije bouwwerken niet zijn toegestaan.

Artikel 17 Wonen - Zorgwoning

17.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Wonen - Zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maximaal 1 zorgwoning;
 - b. gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in artikel 32.3, indien hiervoor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 32.3 is verleend;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan;
2. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
3. Per bouwvlak mag een zorgwoning worden gerealiseerd, mits:
 - a. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 - b. de maximale inhoud van het hoofdgebouw, inclusief de bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 1.550 m³;
 - c. de woning van een kap is voorzien;
4. Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd mits:
 - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m; en
 - b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m; en
 - c. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen maximaal 75 m² bedraagt;
5. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd mits:
 - a. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt;
 - b. de maximale hoogte voor lichtmasten maximaal 6 meter bedraagt;
 - c. de maximale hoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 meter bedraagt.
6. Nieuwe bouwwerken voldoen aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Zorgwoning

In een zorgwoning zijn behalve een gezinswoning tevens minimaal 2 en maximaal 3 appartementen voor (tijdelijke) bewoning toegestaan.

17.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca.

Artikel 18 Leiding - Brandstof

18.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een brandstofleiding;
 - b. veiligheidszone externe veiligheid.

18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 18.1 onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

18.3 Afwijking van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen.
2. De bouwwerken als bedoeld in 18.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 18.1 genoemde doeleinden ontstaat.
3. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de brandstofleiding.

18.4 Specifieke gebruiksregels

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

18.5 Afwijken van van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4, onder 1, voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

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

1. Het is verboden op of in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
 - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.
2. Het in 18.6 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de brandstofleiding.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een gasleiding;
 - b. veiligheidszone externe veiligheid.

19.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 19.1 onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

19.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 19.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 19.1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de gasleiding.

19.4 Specifieke gebruiksregels

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.4, onder 1, voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

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

1. Het is verboden op of in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand;
 - d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het in 19.6 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 3. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de gasleiding.

Artikel 20 Leiding - Leidingstrook

20.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor:
 - a. instandhouding en bescherming van de aanwezige buisleidingenstraat;
 - b. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en beheer van de aanwezige buisleidingenstraat;
 - c. (voorzieningen ten behoeve van) kruisende wegen en paden;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. toegangswegen en paden; en
 - g. beheers- en nutsvoorzieningen.
2. Gronden, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen mede ten behoeve van de functies bedoeld in 20.1 onder 1 worden gebruikt. Bouwen ten behoeve van de in 20.1 onder 1 genoemde functies is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan 20.3.

20.2 Specifieke gebruiksregels

Voor de gronden met de aanwijzing 'Leiding - Leidingstrook' zijn al dan niet in afwijking op de aldaar geldende bestemmingen de volgende activiteiten niet toegestaan;

- a. plaatsgebonden recreatieve activiteiten; en
- b. andere activiteiten met een verhoogd risico.

20.3 Bouwregels

1. De bestaande bebouwing is toegestaan.
2. Ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' zijn nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m.
3. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de ter plaatse geldende bouwregels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering; en
 - b. het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

20.4 Uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van hoog opgroeiende beplantingen en bomen;
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. Het verbod zoals bedoeld in 20.4 onder 1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. De vergunning zoals bedoeld in 20.4 onder 1 wordt slechts verleend indien:
 - a. het groepsrisico externe veiligheid de oriënterende waarde niet overschrijdt; en
 - b. het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
4. Alvorens een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 20.4 onder 1 wordt verleend vraagt het bevoegde gezag advies aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

Artikel 21 Leiding - Olie

21.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een olieleiding;
 - b. veiligheidszone externe veiligheid.

21.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 21.1, onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

21.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2 voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 21.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 21.1, onder 1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de olieleiding.

21.4 Specifieke gebruiksregels

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.4, onder 1 voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

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

1. Het is verboden op of in de in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
 - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand;
 - d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
2. Het in sub 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de olieleiding.

Artikel 22 Leiding - Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een hoofdwaterleiding.

22.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden zijn bouwwerken niet toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 22.1, onder 1, behoudens bestaande bouwwerken.

22.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2 voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 22.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 22.1 onder 1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de hoofdwaterleiding.

22.4 Specifieke gebruiksregels

1. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt
2. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

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

1. Het is verboden op of in de in deze bestemming bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
 - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand.
2. Het in 22.5 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de hoofdwaterleiding.

Artikel 23 Leiding - Waterstof

23.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Leiding - Waterstof' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de aanleg, het gebruik en het onderhoud van een waterstofleiding;
 - b. veiligheidszone externe veiligheid.

23.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming begrepen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan ten behoeve van het bepaalde in 23.1, onder 1a, behoudens bestaande bouwwerken.

23.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2, voor het toestaan van bouwwerken, in overeenstemming met de bouwregels van de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen;
2. De bouwwerken als bedoeld in 23.3 onder 1 zijn slechts toelaatbaar indien door die bouwwerken dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de in 23.1 genoemde doeleinden ontstaat;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de waterstofleiding.

23.4 Specifieke gebruiksregels

1. Binnen de bestemming zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande objecten;
2. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
3. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.4, onder 1, voor het toestaan van een beperkt kwetsbaar object, mits de noodzaak van de aanwezigheid van een beperkt kwetsbaar object binnen de contour van PR 10-6 gemotiveerd kan worden, alsmede een verantwoording wordt gegeven van het groepsrisico.

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

1. Het is verboden op of in deze bestemming begrepen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - c. het uitvoeren van werkzaamheden met als gevolg verlaging van de grondwaterstand;
 - d. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Het in 23.6 onder 1 bedoelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 3. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning;
3. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de beheerder van de waterstofleiding.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Rapport deskundige

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een deskundige, 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;
2. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 24.3 lid 1.

24.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek; of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige.

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

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan:
 - a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
 - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.
2. Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
3. Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een deskundige 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.
4. Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Rapport deskundige

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een deskundige, 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;
2. Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 25.3 lid 1.

25.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek; of
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige.

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

1. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan:
 - a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
 - b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
 - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.
2. Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
3. Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een deskundige 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.
4. Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige.

Artikel 26 Waterstaat - Waterkering

26.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de in keur en legger van het waterschap opgenomen beschermingszones van waterkeringen.

26.2 Bouwregels

1. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterkeringen;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels in 26.2 met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de afwijking kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
 - b. alvorens een besluit over ontheffing te nemen vragen burgemeester en wethouders advies bij het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor het waterkering.

26.4 Specifieke gebruiksregels

1. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
2. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

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

1. Het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.
 - a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
2. Het in 26.5 lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
3. Alvorens een besluit over ontheffing te nemen horen burgemeester en wethouders het waterschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Artikel 27 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie

27.1 Bestemmingsomschrijving

1. De als 'Waterstaat - Waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, naast de andere, voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. de in keur en legger van het waterschap opgenomen beschermingszones van hoofdwatergangen.

27.2 Bouwregels

1. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:
 - a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

27.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels in 27.2 met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de afwijking kan slechts worden verleend voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
 - b. alvorens een besluit over ontheffing te nemen vragen burgemeester en wethouders advies bij het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor het waterbeheer.

27.4 Specifieke gebruiksregels

1. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
2. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

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

1. Het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.
2. Het in 27.5 lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
3. Alvorens een besluit over de omgevingsvergunning te nemen horen burgemeester en wethouders het waterschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 28 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 29 Parkeren

1. Bij het realiseren van nieuwe activiteiten moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dat houdt in dat wordt voldaan aan de CROW-publicatie 381 (december 2018) of diens rechtsopvolger(s) met dien verstande dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien op eigen terrein.
2. Bij het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt aan verhardingen de voorwaarde gesteld dat deze waterdoorlatend moet zijn.

Artikel 30 Algemene bouwregels

1. Afwijken van de ter plaatse geldende bouwregels, zoals hierna onder 2 en 3 bedoeld, is uitsluitend toegestaan indien door de afwijking de doelstellingen zoals bedoeld in hoofdstuk 2 niet onevenredig worden geschaad.
2. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de maximale bouw- en goothoogte. De omgevingsvergunning kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:
 - a. de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10%;
 - b. de hoek van het dak op de nok niet minder bedraagt dan 20°; en
 - c. wordt voldaan aan de vereisten die volgen uit het beeldkwaliteitsplan.
3. Bouwwerken ten behoeve van beheers- of nutsvoorzieningen kunnen, in afwijking van de bouwregels zoals bedoeld in het eerste lid, met een omgevingsvergunning buiten het bouwvlak worden gebouwd. De omgevingsvergunning kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:
 - a. de inhoud van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 100 m³;
 - b. de hoogte van het bouwwerk maximaal 5 m bedraagt;
 - c. het bouwwerk zo veel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken door middel van;
 - landschappelijke inpassing; of
 - groenvoorzieningen.

Artikel 31 Activiteiten in strijd met dit bestemmingsplan

1. Voor de gronden in het plan wordt onder strijdig gebruik in ieder geval begrepen:
 - a. het gebruiken van gronden of bouwwerken zodanig dat er sprake is van een significant effect op een Natura 2000-gebied door een toename van stikstofdepositie. Er is sprake van een toename wanneer de stikstofdepositie als gevolg van de stikstofemissie van een of meerdere projecten meer bedraagt dan de stikstofdepositie ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige legale gebruik van de gronden en bouwwerken;
 - b. het gebruiken van gronden of bouwwerken voor of ten behoeve van een seksinrichting;
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken voor of ten behoeve van een Bevi-inrichting;
2. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het eerste lid sub b in die zin dat gronden en bouwwerken zodanig worden gebruikt dat een significant effect op een Natura 2000-gebied ontstaat door stikstofdepositie, mits hiervoor een vergunning of verklaring van geen bedenkingen is verleend op basis van de Wet natuurbescherming of diens rechtsopvolger, door het daartoe bevoegde gezag.

Artikel 32 Bestemmingsplanactiviteit

32.1 Akkerbouw en natuur ter plaatse van gronden met de bestemming Hoogwaardige akkernatuur

1. Ter plaatse van de gronden bestemd voor Hoogwaardige akkernatuur zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan indien het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit verleent:
 - a. extensieve akkerbouw, waarbij andere gewassen of in een andere samenstelling worden geteeld dan genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur;
 - b. natuurinclusieve landbouw, waarbij sprake is van het inzetten van vee ten behoeve van natuurmaatregelen;
 - c. natuurinclusieve landbouw, waarbij het percentage natuurmaatregelen afwijkt van het percentage genoemd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur;
 - d. natuurinclusieve landbouw, waarbij afgeweken wordt van de in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Hoogwaardige akkernatuur onder 7.1 onder a, natuur genoemde SNL natuurdoeltypen en ANLb beheerpakketten;
2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen 3 en 4 zijn benoemd;
3. Bij het bepalen of voldaan wordt aan lid 2, wordt getoetst aan de uitwerking Streefbeeld.
4. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.1 lid 2.

32.2 Kamperen bij de boer ter plaatse van gronden met de bestemming Hoogwaardige akkernatuur

1. Ter plaatse van, of aansluitend aan een bouwvlak van de gronden bestemd voor Hoogwaardige akkernatuur verleent het college een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor kamperen bij de boer indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 15;
 - b. voorzieningen voor kamperen bij de boer zijn binnen bestaande bebouwing gesitueerd;
 - c. de landschappelijke openheid mag niet onevenredig worden aangetast;
 - d. er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
 - e. er is geen sprake van overlast en lichthinder voor de directe omgeving;
 - f. de verkeersaantrekkende werking neemt niet onevenredig toe;
 - g. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
 - h. ter plaatse van waar kampeermiddelen gesitueerd worden, is geen verharding toegestaan.
2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in het eerste lid wordt verleend indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de doelen zoals die in artikelen 3 en 4 zijn benoemd;
3. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.2 lid 1 onder c tot en met e.

32.3 Overige gebruiksactiviteiten

1. Ter plaatse van gronden waarop het Streefbeeld betrekking heeft, verleent het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit voor gebruiksactiviteiten die niet specifiek zijn benoemd in de bestemmingsomschrijvingen in Hoofdstuk 3, maar waarmee wel wordt bijgedragen aan het behalen van de doelen zoals benoemd in artikelen 3 en 4, mits:
 - a. de activiteiten in overeenstemming zijn met de Uitwerking Streefbeeld;
 - b. het bevoegd gezag voldoende zekerheid heeft verkregen dat met het initiatief wordt voldaan aan andere regelgeving;
 - c. indien ter plaatse van de beoogde locatie een dubbelbestemming of waarde geldt waarvoor in dit plan een of meer doelen zijn beschreven, het initiatief geen belemmering vormt voor het behalen van die doelen.
2. Het college wint advies in bij de Gebiedscoöperatie over het voldoen aan het gestelde in artikel 32.3 lid 1 onder a.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Eendenkooi

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - afpalingrecht eendenkooi' is het verboden handelingen te verrichten waardoor eenden binnen de afpalingkring kunnen worden verontrust zoals bedoeld in artikel 3.30 lid 5 van de Wet natuurbescherming.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op de kooiker of degene die handelt met toestemming van die kooiker.

33.2 Veiligheidszone - Leiding

33.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Leiding' is het verboden om binnen een zone van 55 meter, gemeten vanaf de rand van de onder artikel 20 bedoelde bestemming, een beperkt kwetsbaar en/of een kwetsbaar object te bouwen.

33.2.2 Belang

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen bepaald is in 33.2.1 mits het afwijken niet in strijd is met de belangen van de leidingen binnen de naastgelegen dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook', alsmede de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord.

33.2.3 Advies

Alvorens omgevingsvergunning te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de Buisleidingenstraat omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

33.3 Overige zone - beschermingsgebied molen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - beschermingsgebied molen' is het verboden om:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen; en
- b. opgaande beplanting aan te leggen.

Artikel 34 Beleidsregels

1. De beleidsregels uitwerking Streefbeeld en beeldkwaliteitsplan kunnen na vaststelling van dit plan door het college worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.
1. Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 32 worden de beleidsregels betrokken zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning luiden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, rekening wordt gehouden met die wijziging(en).

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

35.2 Overgangsrecht gebruik

1. Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:
 - 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 dit lid 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 dit lid onder 1a, na het tijdstip van de 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. dit lid onder 1a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitenland van Rhoon 2021'.