

Regels

INHOUDSOPGAVE

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Groen.....	10
Artikel 4 Recreatie	11
Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie.....	14
Artikel 6 Recreatie - Jachthaven	16
Artikel 7 Verkeer	18
Artikel 8 Water - Vaarweg	19
Artikel 9 Waarde - Archeologie - 5	20
Artikel 10 Waarde - Archeologie - 6	22
Artikel 11 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie	24
Artikel 12 Waterstaat - Waterkering	25
3 Algemene regels	26
Artikel 13 Anti-dubbelregel.....	26
Artikel 14 Algemene bouwregels	26
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels.....	28
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	29
4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 19 Overgangsrecht.....	31
Artikel 20 Slotregel.....	31

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Johannapolder met identificatienummer NL.IMRO.0613.BPJohannapolder-ONO1 van de Gemeente Albrandswaard;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;

1.7 aan huis verbonden beroep

een (para) medisch, juridisch, administratief, therapeutisch ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede het beroep van schoonheidsspecialist en pedicure, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 agrarisch hulpgebouw

buiten agrarische bouwvlakken gelegen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, schuilgelegenheden voor vee en melkstallen;

1.9 archeologisch deskundige

een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

1.11 archeologische waarden

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.12 bebouwing

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

1.13 (beperkt) kwetsbaar object

een object zoals bedoeld in artikel 1, lid I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.14 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een (melding of) omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 bewoning

de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 dagrecreatie

vormen van niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.29 erf

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

1.30 gebouw

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

1.31 geluidbelasting vanwege het wegverkeer

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.32 geluidgevoelige objecten

gebouwen bedoeld voor bewoning, andere geluidgevoelige objecten of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.33 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 kap

een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van het bouwwerk 0 graden mag zijn;

1.36 bestaand

bij bebouwing: de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, bij gebruik: het gebruik zoals dat ten tijde van het in werking treden van het plan aanwezig was;

1.37 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 regels 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 gebruikt ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is;

3. dagzaak:

een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, lunchroom, koffieshop en ijssalon;

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;

1.38 bedrijfswoning / dienstwoning

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

1.39 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een in acht te nemen risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waaronder:

- woningen, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- onderwijsinstellingen en dagopvang voor minderjarigen;
- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (bvo) groter dan 1.500 m²;
- andere gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn;

1.40 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied; in dit plan wordt onder landschappelijke waarde in elk geval de polderstructuur verstaan;

1.41 maatschappelijke doeleinden

functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en bejaarden;

1.42 normaal onderhoud

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.43 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

1.44 nutsgebouw

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.45 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.46 openbaar toegankelijk gebied

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

1.47 recreatiegebied

aaneengesloten gebied voor openluchtrecreatie, met uitzondering van verblijfsrecreatie;

1.48 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - i. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - i. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.49 seksinrichting

een 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.50 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.51 verblijfsrecreatie

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal 2 maanden, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, stacaravans, chalets of recreatiewoningen, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

1.52 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel, welke door de gevelindeling en/of situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

1.53 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.54 woning

een ruimte of een complex van ruimten, blijkens zijn indeling en inrichting geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.55 zijdelingse perceelgrens

Voor zover in deze regels wordt gesproken over 'bevoegd gezag' wordt hier onder verstaan het college van burgemeester en wethouders tenzij een ander bestuursorgaan bevoegd gezag is op grond van het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht. Voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere regelingen (wetten, verordeningen), dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.7 de grondoppervlakte

de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks bij een verticale projectie van de gevels op een horizontaal vlak;

2.8 de breedte van een watergang

de breedte van een watergang wordt gemeten op de waterlijn bij maximaal peil.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. verhardingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- b. de landschappelijke inpassing, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (dag) recreatie met ondersteunende horeca en detailhandel;
- b. horeca uit categorie 2 t/m 4, zoals genoemd in [1.37](#) ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad': tevens een binnen- en buitenzwembad;
- d. maatschappelijke doeleinden;
- e. sportvoorzieningen;
- f. natuurontwikkeling;
- g. evenementen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. wegen;
- k. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
- b. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' de bouwhoogte en goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak samen ten hoogste de aangeduide oppervlakte mag bedragen met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen binnen het bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
- f. bijgebouwen mogen worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
 1. de totale oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 350 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 2,50 m;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,50 m;
- g. de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan horecabedrijven niet meer mag bedragen dan 600 m²;
- h. ten hoogste twee dienstwoningen, ieder met een inhoud van niet meer dan 500 m³ mogen worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 15 m mag bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- b. de landschappelijke inpassing, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- d. er mogen ten hoogste 3 evenementen per jaar worden georganiseerd (niet zijnde evenementen met gemotoriseerde sport) met maximaal 3500 bezoekers.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde) buiten de bouwvlakken, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
- b. het vellen of rooien van bestaande houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- c. het graven, dempen, of het wijziging van het profiel van waterlopen.

4.5.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 4 lid 5.1](#) is slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.

4.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 4 lid 5.1](#) is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

4.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [artikel 4 lid 5.1](#) wordt door bevoegd gezag advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie – Dagrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. natuurontwikkeling;
- c. landschappelijke waarden;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. wegen;
- f. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van onderhoud en beheer worden gebouwd, waarbij:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte aan gebouwen ten dienste van onderhoud en beheer ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- b. de grondoppervlakte per gebouw als bedoeld onder a ten hoogste 100 m² mag bedragen;
- c. van de gebouwen als bedoeld onder a, de goothoogte ten hoogste 3 m, de dakhelling (voor zover gebouwen worden afgedekt met een kap) ten minste 20° en ten hoogste 60° en de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- b. de landschappelijke inpassing, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde) buiten de bouwvlakken, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
- b. het vellen of rooien van bestaande houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- c. het graven, dempen, of het wijziging van het profiel van waterlopen.

5.4.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) is slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.

5.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 5 lid 4.1](#) is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

5.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt door bevoegd gezag advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 6 Recreatie - Jachthaven

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie – Jachthaven](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met vaste ligplaatsen en passantenplaatsen voor recreatievaartuigen en bijbehorende voorzieningen;
- b. natuurontwikkeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': tevens een lpg-vulpunt
- d. fiets- en voetpaden;
- e. wegen;
- f. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in '[artikel 6 lid 1](#)' bedoelde gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming [Recreatie – Jachthaven](#) worden gebouwd, waarbij:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte aan gebouwen ten hoogste 500 m² mag bedragen;
- b. ten hoogste één dienstwoning met een inhoud van niet meer dan 500 m³ mag worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 15 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, zoals verwoord in het [beeldkwaliteitsplan](#);
- b. de landschappelijke inpassing, zoals verwoord in het [beeldkwaliteitsplan](#);
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de gronden geldt dat het aantal ligplaatsen het ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal ligplaatsen bedraagt.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde) buiten de bouwvlakken, de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen;
- b. het vellen of rooien van bestaande houtopstanden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden ten gevolge kunnen hebben;
- c. het graven, dempen, of het wijziging van het profiel van waterlopen.

6.5.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) is slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken en/of werkzaamheden de landschappelijke waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet worden verkleind.

6.5.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 6 lid 5.1](#) is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.

6.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1](#) wordt door bevoegd gezag advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, zoals verwoord in het beeldkwaliteitplan;
- b. de landschappelijke inpassing, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 8 Water - Vaarweg

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water – Vaarweg](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. verkeer te water;
- c. waterberging en waterhuishouding;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nautische verkeersvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming [Water – Vaarweg](#) worden gebouwd, met dien verstande:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouwhoogte van nautische verkeersvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot de in [artikel 8 lid 1](#) bedoelde gronden geldt dat een gebruik voor ligplaatsen ten behoeve van verkeer te water niet is toegestaan.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder [artikel 8 lid 3](#) ten behoeve van ligplaatsen voor watergebonden bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat door de gemeente vooraf toestemming aan de vaarwegbeheerder wordt gevraagd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie - 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde – Archeologie – 5](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Rapport archeologische deskundige

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 archeologisch 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.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in [artikel 9 lid 3.1](#).

9.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Bevoegd gezag kan 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;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder [artikel 10 lid 3.2](#) genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0 meter NAP en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

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

- 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.

9.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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.

9.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

9.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

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 archeologisch deskundige.

Artikel 10 Waarde - Archeologie - 6

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde – Archeologie – 6](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Rapport archeologische deskundige

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 archeologisch 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.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in [artikel 10 lid 3.1](#).

10.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Bevoegd gezag kan 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;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder [artikel 10 lid 3.2](#) 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.

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

- 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.

10.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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.

10.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overlegd van een archeologisch 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.

10.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

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 archeologisch deskundige.

Artikel 11 Waterstaat - Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

11.2 Bouwregels

Op de voor '[Waterstaat – Waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie](#)' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 11 lid 2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de activiteit zodanig is gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. de activiteit zodanig is gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, mede in de vorm van rivierverruimingsmaatregelen.

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de waterbeheerder.

Artikel 12 Waterstaat - Waterkering

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat – Waterkering](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering alsmede voor behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurwaarde van dijken, bermen en bermbeplantingen.

12.2 Bouwregels

Op de in [artikel 12 lid 1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming [Waterstaat – Waterkering](#) worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde [artikel 12 lid 2](#) voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterhuishouding dit toelaten;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande bebouwing

Binnen het plan zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

14.2 Ondergronds bouwen

14.2.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4 m onder peil;

14.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in [artikel 14 lid 2](#) ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik

Het is overeenkomstig artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

15.2 Bijzonder gebruiksverbod

15.2.1 Opslag

Onverminderd het bepaalde in [artikel 15 lid 1](#) is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

15.2.2 Seksinrichting

Onverminderd het bepaalde in [artikel 15 lid 1](#) is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandelsdoeleinden, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsbepalingen.

15.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

15.3.1 Beroepen aan huis

Het bepaalde in [artikel 15 lid 1](#) is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;

15.3.2 Uitzonderingen voor opslag

Het bepaalde in [artikel 15 lid 2.1](#) is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

15.4.1 Bedrijf aan huis

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 15 lid 1](#) ten behoeve van het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 35% van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie

De bouw van geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone industrie' is uitsluitend toegestaan indien voldaan kan worden aan de in de Wet geluidhinder gestelde normen.

16.2 Vrijwaringszone - vaarweg

Ter plaatse van de aanduiding '[Vrijwaringszone – vaarweg](#)' geldt dat:

- a. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. het verbouwen of uitbreiden van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet is toegestaan met uitzondering van verkeersvoorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer.

16.3 Veiligheidszone - lpg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg' geldt dat:

- a. geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het toelaten van beperkt kwetsbare objecten mits sprake is van gewichtige redenen.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van gebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een hoogte van ten hoogste 4 meter, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes en telefooncellen;
- b. de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 15 meter zoals standbeelden en lichtmasten;
- c. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken;
De in dit lid opgenomen afwijkingsmogelijkheden mogen niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van andere in deze voorschriften opgenomen vrijstellingsbepalingen. Bij de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid dient te worden uitgegaan van de basisbepaling: de maatgeving welke in deze regels als "recht" is toegestaan.
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, om enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bebouwingsgrens te veranderen uitsluitend, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 2 meter worden verschoven.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Wijzigingsgebieden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. het een functie betreft ondersteunend aan het recreatiegebied het Johannapolder, zoals: horeca, verblijfsrecreatie, een hotel/congrescentrum en detailhandel, voorziet in een goede landschappelijke inpassing;
- b. de ontwikkeling past binnen het gestelde in:
 1. het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in de bijlage van de regels;
 2. het ambitiedocument, zoals opgenomen in de bijlage van de regels;
- c. het totale brutovloeroppervlak van de gebouwen binnen de bestemming Recreatie niet meer mag bedragen dan 6.550 m²;
- d. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in [artikel 18 lid 2](#).

18.2 Toetsingskader

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in [artikel 18 lid 1](#) dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. luchtkwaliteit;
- b. wet Geluidhinder;
- c. voldoende parkeergelegenheid;

- d. mobiliteitstoets;
- e. bodemkwaliteit;
- f. watertoets, waarbij Rijkswaterstaat om advies moet worden gevraagd;
- g. archeologie;
- h. externe veiligheid, inclusief QRA voor de afweging van het groepsrisico;
- i. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
- j. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Johannapolder van de Gemeente Albrandswaard.