

Plan: Charloisse Lagedijk
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0599.BP1052Charloislgd-va01

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 4 Bedrijf - 2

Artikel 5 Bedrijf - 3

Artikel 6 Bedrijf - 4

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

Artikel 9 Gemengd - 1

Artikel 10 Gemengd - 2

Artikel 11 Gemengd - 3

Artikel 12 Groen

Artikel 13 Horeca - Hotel

Artikel 14 Maatschappelijk

Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats

Artikel 16 Recreatie - Nutstuin

Artikel 17 Sport

Artikel 18 Sport - Manege

Artikel 19 Sport - Sport- en speelterrein

Artikel 20 Tuin

Artikel 21 Verkeer - Autosnelweg

Artikel 22 Verkeer - Erf

Artikel 23 Verkeer - Parkeerterrein

Artikel 24 Verkeer - Spoorverkeer

Artikel 25 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 26 Verkeer - Wegverkeer

Artikel 27 Water

Artikel 28 Wonen - 1

Artikel 29 Wonen - 2

Artikel 30 Wonen - Berging

Artikel 31 Wonen - Bijzonder woongebouw

Artikel 32 Leiding - Water

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

Artikel 34 Waarde - Archeologie 2

Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

Artikel 37 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 38 Anti-dubbeltelregel

Artikel 39 Algemene bouwregels

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Artikel 42 Algemene wijzigingsregels

Artikel 43 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 44 Overgangsrecht

Artikel 45 Slotregel

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting bij lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage 4 Woongebied 1

Bijlage 5 Woongebied 2

Bijlage 6 Woongebied 3

Bijlage 7 Woongebied 4

Bijlage 8 Woongebied 5

Bijlage 9 Woongebied 6

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Charloisse Lagedijk met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1052CharloisIgd- van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 Aanbouw (uitbouw)

Een uitbreiding van het hoofdgebouw in één bouwlaag (hieronder wordt tevens een uitbouw begrepen).

1.4 Aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant van het oorspronkelijke hoofdgebouw en aan de zijkant(en) ervan, op meer dan 1 meter van de erfgrans aan de zijde van het openbaar toegankelijke gebied, alsmede op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.8 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen tenzij in de regels in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

1.11 Bedrijfswoning

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

1.12 Bedrijven

De bedrijven genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.13 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bouwaanduidingen

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

1.17 Bouwen

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

1.18 Bouwgrens

De grens van een Bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

Het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, vliering, zolder, souterrain, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als een afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als een aparte bouwlaag geteld.

NB: onder het "theoretisch profiel van een kap" wordt verstaan de ruimte binnen een kap met schuine zijden waarvan de hellingshoek ten minste 20 en maximaal 60 graden bedraagt.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwverordening

Bouwverordening Rotterdam 2010, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

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

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

1.25 Bruto vloeroppervlak (b.v.o.)

Het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeervoorzieningen worden niet tot het b.v.o. gerekend.

1.26 Bijbehorend bouwwerk

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.

1.27 Binnendijklichaam

Het binnendijklichaam is het gebied dat zich bevindt tussen de twee sloten die parallel langs de Charloisse Lagedijk lopen.

1.28 Buitendijklichaam

Het buitendijklichaam is het gebied dat zich bevindt aan de buitenkant van de twee sloten die parallel langs de Charloisse Lagedijk lopen.

1.29 Cultuur en ontspanning

Voorzieningen op het gebied van cultuur, spel en ontspanning, zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, indoor-speeltuin.

1.30 Dakterras

Een bouwkundige voorziening op het platte dak van een woning dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

1.31 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel en een seksinrichting worden hier niet onder begrepen.

1.33 Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

1.34 Erf

Terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen en bouwwerken van lichte constructie (carports, slagbomen, fietsenstallingen e.d.).

1.35 Gebouw

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

1.36 Geluidsgevoelige objecten

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.

NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

1.37 Geurgevoelige objecten

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.38 Gevaarlijke stoffen

Stoffen of preparaten die krachtens het Besluit verpakking en aanduiding milieugevaarlijke stoffen en preparaten zijn ingedeeld in een categorie als bedoeld in artikel 34, tweede lid van de Wet milieugevaarlijke stoffen, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.39 Grondgebonden woningen

Woningen met een eigen tuin.

1.40 Hoofdgebouw

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

1.41 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.42 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.43 Kantoren

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

1.44 Kleinschalige speeltoestellen

Speeltoestellen niet hoger dan 4 meter.

1.45 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.46 Maatschappelijk

Voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

1.47 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.48 Monumentenwet

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.49 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.50 Ongebouwd (gevel)terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van een bedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.51 Oorspronkelijke zij- resp. achtergevel

De zij- resp. achtergevel van een gebouw op het tijdstip van eerste oplevering van het gebouw.

1.52 Openbaar nutsvoorzieningen

Op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen).

1.53 Openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b. van de Wegenverkeerswet 1994, openbaar water, alsmede ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van de zogenaamde brandpaden voor de achterontsluiting van tuinen voor langzaam verkeer.

1.54 Overig bouwwerk

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

1.55 Pand

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

1.56 Peil (straat-)

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend.

1.57 Publieke dienstverlening

Bestuursorganen van de overheid en de daaraan gekoppelde ambtelijke diensten ten behoeve van de beleidsvoorbereiding en -uitvoering, alsmede politie, brandweer, reinigingsdiensten, gezondheidsdiensten.

1.58 Rijbaan

Elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte, met uitzondering van (brom)fietspaden.

1.59 Rijstrook

Gedeelte van de rijbaan van een weg (welke door middel van doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd is) van zodanige breedte dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken.

1.60 Souterrain

Een gebruiksruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.61 Straatmeubilair

Voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.

1.62 Tuin

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

1.63 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.

1.64 Water

Waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

1.65 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.66 Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

1.67 Woningwet

De Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het Peil (straat-) tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, 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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 een bouwwerk.

2.6 de breedte van een gebouw

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.7 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. ontsluitingswegen en -paden en waterlopen, alsmede voorzieningen ten dienste van waterhuishouding, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor Agrarisch bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd in de bestemming passende gebouwen zoals een stal of een schuur, evenals bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingsmuren.

3.2.2 Specifieke bouwregels

Voor de bouw van gebouwen als bedoeld in lid 3.2.1 geldt, dat:

- a. de maximum goothoogte 5 meter bedraagt;
- b. het maximum b.v.o. per gebouw 400 m² bedraagt;
- c. de maximum bouwhoogte van een erfafscheiding 1 meter bedraagt;
- d. de minimumafstand tussen de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren en de buitenzijde van Geurige objecten 25 meter bedraagt;
- e. de minimumafstand tussen de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren en de buitengrens van de op de verbeelding opgenomen wetgevingzone - wijzigingsgebied 1, wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 respectievelijk wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 25 meter bedraagt.

3.2.3 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 zijn geen bouwwerken toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch" ter hoogte van de Charloisse Lagedijk 604.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning", is tevens een bedrijfswoning toegestaan. Dit betreft het adres Dorpshof 3;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" is tevens een groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1) toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "hovenier" is tevens een hoveniersbedrijf toegestaan. Dit betreft Dorpshof 1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - 2 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Specifieke bouwregels

- a. het gezamenlijke maximum b.v.o. van de in lid 4.1 sub c bedoelde groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1) bedraagt 3000 m²;
- b. aan de zuidoostzijde van de groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1), dient een geluidswal met een minimale bouwhoogte van vier meter en een lengte van 70 meter te worden geplaatst;
- c. de entree van de groothandel in hout en bouwmaterialen (SBI 5153-1) is georiënteerd op de zuidwestzijde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 4.1 en 4.3 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Bedrijf - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 3" is een bedrijf toegestaan voor de handel in en reparatie van auto's (SBI-code 5010.3). Dit betreft een bedrijf in categorie 3.2 aan de Aploniastraat 14-18;
- c. tevens één bouwmarkt met een minimale omvang van 1.000 m² b.v.o. uitsluitend op het adres Driemanssteeweg 120.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - 3 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de minimum afstand tussen de buitenzijde van buitenruimten en de buitenzijde van de omringende gebouwen bestemd voor wonen 30 meter bedraagt;
- b. de aan- en afvoer naar en van het bedrijf mogen niet plaatsvinden aan de zijde van de woonbestemming;
- c. het bedrijfspand dient - ter afscherming van de aangrenzende woonbestemming - zoveel als mogelijk met de rugzijde naar de woonbestemming te worden gesitueerd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding maximaal toegestane bouwhoogte, door een maximum bouwhoogte van 20 meter toe te staan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 6 Bedrijf - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels, met het daarbij behorende erf en werkterrein;
- b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 5" is een bedrijf in categorie 5.1 toegestaan, met het daarbij behorende erf en werkterrein (SBI-code 9999.5.), met dien verstande dat nadat deze bedrijfsactiviteit is beëindigd, ter plaatse uitsluitend bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 3.2. of lager. Dit betreft Driemanssteeweg 560 (Vabix Holding BV).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. op de voor Bedrijf - 4 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding maximaal toegestane bouwhoogte, door een bouwhoogte van maximaal 20 meter toe te staan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 50% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 3000m².

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ter zake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de Milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 7 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erf, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

7.2.2 Bebouwingsnormen

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten;
- b. detailhandel is toegestaan tot een maximum van 125 m² verkoop vloeroppervlak.

Artikel 8 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen met LPG, met de daarbij behorende boven- en ondergrondse voorzieningen, erf, alsmede, uitsluitend in combinatie hiermee, voor detailhandel;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan. Dit betreft de adressen Charloisse Lagedijk 640 en 642;
- c. wasboxen, ter plaatse van de groenstrook parallel aan het spoor. Dit betreft Charloisse Lagedijk 638.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

8.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximum verkoop vloeroppervlak detailhandel bedraagt 125 m²;
- b. het maximum aantal wasboxen bedraagt zes;
- c. het maximum oppervlak van de wasboxen bedraagt 600 m²;
- d. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 5 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van de in het eerste lid bedoelde wasboxen 4 meter bedraagt;
- e. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 7 meter, met uitzondering van de ontluchtingsschachten.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 9 Gemengd - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen - 1, met uitzondering van de schuur behorende bij Charloisse Lagedijk 806 en 908, de schuur met adres Charloisse Lagedijk 643 en 423 en het pand met adres Charloisse Lagedijk 536;
- b. horeca, uitsluitend op de begane grond;
- c. cultuur en ontspanning, met uitzondering van een theater of een bioscoop, uitsluitend op de begane grond);
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor", is een kantoor toegestaan. Dit betreft Charloisse Lagedijk 536;
- e. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, tuinen, erven, ontsluitingswegen en -paden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor Gemengd - 1 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies, met dien verstande dat gebouwen worden afgedekt met een kap.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;

- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikel 9.3.1 van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven t/m categorie 3.1 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- b. cultuur en ontspanning, met uitzondering van een theater of een bioscoop;
- c. maatschappelijke voorzieningen met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1.36 Geluidsgevoelige objecten van deze regels;
- d. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor Gemengd - 2 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

10.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van het gebouw bedraagt 8 meter;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70.

10.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 11 Gemengd - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in combinatie met werken (woonwerkateliers);
- b. bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels;
- c. voorzieningen behorend bij bovengenoemde functies, zoals groen, ontsluitingswegen en -paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de voor Gemengd - 3 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

11.2.2 Bebouwingsnormen

- a. het maximumaantal woonwerkateliers bedraagt vijf;
- b. de maximum bouwhoogte van het gebouw bedraagt 9 meter;
- c. het gebouwdeel met de functie bedrijven heeft een zuidelijke oriëntatie, gericht op het in de nabijheid gelegen bedrijventerrein;
- d. het gebouwdeel met de functie "wonen in combinatie met werken" heeft een noordelijke oriëntatie, gericht op de Charloisse Lagedijk;
- e. gebouw(en) worden plat afgedekt.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 11.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair

zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - viaduct" is een viaduct t.b.v. het spoorverkeer, voetgangers of fietsers toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding "antennemast" is tevens een zend- en ontvangstmast toegestaan;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van dienstverlening - reclamezuil" is tevens een reclamezuil toegestaan;
- f. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor Groen bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingsmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., niet groter dan 80 m³.

12.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de maximum bouwhoogte van de in lid 12.1 bedoelde zend- en ontvangstmast bedraagt 90 meter;
- b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van verkeer - viaduct", naast de begraafplaats in het verlengde van de Krabbendijkestraat is een gebruik als fietsviaduct toegestaan met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 13 Horeca - Hotel

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - Hotel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;
- b. horeca uitsluitend op de begane grond.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor Horeca - Hotel bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met het daarbij behorende erf, die niet vallen onder geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1.36 van deze regels;
- b. uitsluitend op het adres Charloisse Lagedijk 528 tevens een kinderdagverblijf, zijnde een geluidsgevoelig object als hiervoor bedoeld.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor Maatschappelijk bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor: begraafplaats, met de daarbij behorende bouwwerken, paden, groen en water.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor Maatschappelijk - Begraafplaats bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken.

15.2.2 Bebouwingsnormen

- a. maximum bouwhoogte gebouwen bedraagt 7 meter, met dien verstande dat de maximum goothoogte 4 meter bedraagt;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 1%.

Artikel 16 Recreatie - Nutstuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Nutstuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg van nutstuinen;
- b. de aanleg van weilandjes voor het hobbymatig houden van paarden, geiten, schapen, konijnen en pluimvee;
- c. het hobbymatig uitoefenen van een agrarisch bedrijf;
- d. groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor Recreatie - Nutstuin bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kweekkassen, sanitaire gebouwtjes, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer, zomede bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals een brug, duiker, steiger, vlonder, keerwanden, beschoeiingen.

16.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte van gebouwen bedraagt 4 meter;
- b. het maximum grondoppervlak van gebouwen bedraagt 15m²;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt 10 meter;
- d. het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 4%.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor een fitnesscentrum/sporthal.
een fitnesscentrum/sporthal.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de voor Sport bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functie.

17.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt 7,5 meter;
- b. de ingang tot het gebouw is georiënteerd op de Charloisse Lagedijk.

Artikel 18 Sport - Manege

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Manege aangewezen gronden zijn bestemd voor:
een manege met bijbehorende bebouwing en erf.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de voor Sport - Manege bestemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, zoals een kantine, een binnenmanege, stalruimten, zomede bouwwerken geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard als een brugje, een duiker, een vlonder.

18.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum goothoogte manege bedraagt 6 meter;
- b. de maximum goothoogte van overige gebouwen bedraagt 4 meter;
- c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%;
- d. de minimum afstand tussen de buitenzijde van stallen voor het houden van dieren en de buitenzijde van Geurgevoelige objecten bedraagt 25 meter.

Artikel 19 Sport - Sport- en speelterrein

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - Sport- en speelterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvelden met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de voor Sport - Sport- en speelterrein bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, zoals kleedgebouwtjes/bergingen, een clubgebouw/kantine, lichtmasten, vlaggenmasten en tribunes, met dien verstande dat:

- a. lichtmasten op het sportterrein aan de Charloisse Lagedijk 761 uitsluitend ten dienste van het aanwezige kunstgrasveld zijn toegestaan;
- b. lichtmasten niet zijn toegestaan in Sportpark "De Lage Weide".

19.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter;
- b. de maximum bouwhoogte voor tribunes bedraagt 10 meter;
- c. lichtmasten, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter;
- d. het maximum bebouwingspercentage voor gebouwen bedraagt 2%.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.2.2 opgenomen maximum bebouwingspercentage voor gebouwen door een maximum van 5% toe te staan.

Artikel 20 Tuin

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten;
- d. bijgebouwen;
- e. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- f. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de voor Tuin bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen.

20.2.2 Bebouwingsnormen

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet hoger zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw;
- d. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw aan te houden;
- e. aanbouwen dienen een afstand van ten minste 1 meter tot de erfgrans aan te houden aan de zijde waar de kavel grenst aan openbaar gebied;
- f. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- g. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- h. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximum hoogte 1 meter bedraagt.

Artikel 21 Verkeer - Autosnelweg

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Autosnelweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een autosnelweg (inclusief in- en uitvoegstroken), met de daarbij behorende kunstwerken, zoals bruggen, tunnels, viaducten, duikers en bijbehorende voorzieningen, zoals lichtmasten, portalen ten behoeve bewegwijzering e.d.;
- b. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- c. geluidswerende voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Autosnelweg bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens de in lid 21.1 bedoelde kunstwerken en overige gebouwde voorzieningen.

Artikel 22 Verkeer - Erf

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Erf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen en waterlopen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Erf bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een carport, slagboom, fietsenrekken, erfafscheidingen e.d.
- b. uitstekende delen aan gebouwen, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 23 Verkeer - Parkeerterrein

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Parkeerterrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:
een parkeerterrein met de daarbij behorende voorzieningen en groenvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen uitsluitend op het parkeerterrein, direct gelegen ten noorden van de Rijksweg, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zit- en speelelementen worden gebouwd.

Artikel 24 Verkeer - Spoorverkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Spoorverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:
spoorbanen ten dienste van het spoorwegverkeer, met de bijbehorende voorzieningen, waaronder geluidwerende voorzieningen, alsmede groen, water, ontsluitingswegen en -paden e.d.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Spoorverkeer bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- de in lid 24.1 bedoelde spoorbanen, kunstwerken, zoals viaducten, bruggen en duikers en overige voor het functioneren van het spoorwegverkeer nodige bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bovenleidingen, seinpalen, overwegbomen, straatmeubilair, reclame-inrichtingen, geluidswerende voorzieningen e.d.

24.2.2 Bebouwingsnormen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger zijn dan 15 meter.

Artikel 25 Verkeer - Verblijfsgebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- geluidswerende voorzieningen;
- uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Verblijfsgebied bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³.
- uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 25.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 26 Verkeer - Wegverkeer

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Wegverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen, met de daarbij behorende kunstwerken zoals viaducten, bruggen, duikers;
- b. voorzieningen ten behoeve van wandelen en verblijven, zoals trottoirs, paden en trappen;
- c. groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - monument" (sw-m) is een opstelplaats voor een helikopter, als monument, toegestaan. Dit betreft de locatie binnen de rotonde aan de Zuiderparkweg-Driemanssteeweg.
- e. bouwwerken ten behoeve van kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de voor Verkeer - Wegverkeer bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, bovenleidingmasten c.q. portalen ten behoeve van trambanen, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het eerste lid onder g., niet dieper dan 2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 27 Water

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
- b. terrassen ten behoeve van een horecavestiging die is toegelaten op grond van een aangrenzende bestemming.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de voor Water bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d., met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van terrassen uitsluitend zijn toegelaten indien deze vergund zijn op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 28 Wonen - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - 1 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

28.2.2 Bebouwingsnormen

- a. maximaal 2 aaneengesloten woningen, met dien verstande dat één rij van 7 aaneengesloten woningen is toegestaan, bestaande uit Charloisse Lagedijk 495 t/m 507;
- b. maximaal 2 bouwlagen;
- c. het afdekken geschiedt door middel van een kap;
- d. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximumhoogte 1 meter bedraagt.

28.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

28.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 29 Wonen - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woningen met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen, -bruggen en -paden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - 2 bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

- a. de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (vrijstaand) bedraagt 10 meter;
- b. de maximumbreedte van de voorgevel van een hoofdgebouw (geschakeld een maximum van twee onder één kap) bedraagt 15 meter;
- c. de minimumafstand tussen twee vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt 15 meter;
- d. de minimumafstand tussen een vrijstaand en een geschakeld hoofdgebouw, bedraagt 17 meter;
- e. de minimumafstand tussen twee geschakelde hoofdgebouwen bedraagt 20 meter;
- f. woningen dienen zowel aan de noord- als aan de zuidzijde te zijn voorzien van een uitgang;
- g. bij het bouwen dienen bestaande hoogteverschillen en het talud van de dijk te worden gehandhaafd, met dien verstande dat het ophogen van de grond tot dijkhoogte is niet toegestaan;
- h. voorgevelrooilijnen variërend verspringend t.o.v. de naastgelegen woning;
- i. In het gebied tussen de gebouwde voorgevelrooilijn en de kadastrale perceelsgrens aan de voorzijde (voorgevelzone), mogen geen aanbouwen of bijgebouwen worden opgericht;
- j. het afdekken van gebouwen geschiedt uitsluitend met een schuine kap;
- k. de maximumhoogte van een erfafscheiding bedraagt 2 meter, met dien verstande dat in de voortuin geplaatst, die maximumhoogte 1 meter bedraagt;
- l. voortuinen worden grotendeels groen ingericht, waarbij de maximum toegestane (half)verharding 40 % bedraagt;
- m. ontsluiting van een gebouw wordt gemaakt aan de voor- of zijgevel;
- n. voor de ontsluiting van de kavels is slechts één inrit toegestaan. In het geval van ontsluiting door middel van een brug bedraagt de maximumbreedte van die brug 3,50 meter;
- o. parkeren geschiedt op eigen terrein. In het geval van niet gebouwde parkeervoorziening, parkeerplekken slechts aan één zijde van de kavel positioneren, achter de voorgevelrooilijn;
- p. maximuminhoud nutsbedrijf - al dan niet in pandig - bedraagt 80 m³;
- q. voor gronden welke als tuin zullen fungeren behorende bij grondgebonden woningen, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in artikel Tuin van overeenkomstige toepassing;
- r. voor gronden welke als ontsluitingswegen en -paden, resp. groen en water zullen fungeren, is ten aanzien van de toegestane bebouwing het bepaalde in resp. de artikelen Verkeer - Verblijfsgebied en Water van overeenkomstige toepassing.
- s. voor deze gronden geldt dat een bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarden of aan het hogere waardenbesluit Wet geluidhinder of wordt uitgevoerd met dove gevels.

29.2.2 Specifieke bouwregels

Voor de locatie ter plaatse van huisnummer 625 geldt:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30 %;
- b. de zijgrenzen van de kavels staan haaks op de weg;
- c. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd, haaks op de weg;
- d. de voorgevelrooilijn is gelegen op minimaal 1 meter vanaf de erfrens;
- e. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 3,50 meter en 9,50 meter;
- f. op de locatie ter plaatse van huisnummer 625 geldt dat woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Voor de locatie tussen Charloisse Lagedijk 606 en 610 geldt:

- g. de zijgrenzen van de kavels staan niet haaks op de weg maar volgen de (voormalige) slagen in het agrarische landschap;
- h. de bebouwing staat evenwijdig aan de kavelgrenzen gesitueerd en volgt de (voormalige) slagen in het landschap;
- i. de voorgevelrooilijn is gelegen op minimaal 10 meter afstand, gemeten vanaf de erfrens (as van de sloot);
- j. de achtergevelrooilijn van het hoofgebouw inclusief aanbouwen ligt op minimaal 30 meter afstand van de bestemming Bedrijf - 3;
- k. de maximum goot- en nokhoogte van een woning bedragen respectievelijk 4,50 meter en 10,50 meter.

29.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

29.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 30 Wonen - Berging

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Berging aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bergingen voor huishoudelijke doeleinden;
- b. ter plaatse van de specifieke vorm van bedrijf aan huis' (FBAH) op de verbeelding, is het vervaardigen van meubelen toegestaan. Dit betreft Charloisse Lagedijk 783.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - Berging bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

30.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De maximum bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 4.5 meter.
- b. Het maximum vloeroppervlak van het in artikellid 30.1, sub b bedoelde bouwwerk bedraagt 35 m².

30.3 Specifieke gebruiksregels

Vanuit het bedrijf aan huis als bedoeld in lid 30.1 is detailhandel in ter plaatse vervaardigde/ gerenoveerde meubelen toegestaan.

Artikel 31 Wonen - Bijzonder woongebouw

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Bijzonder woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouw(en) ten behoeve van bewoning en zorgverlening, met gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, een kleine winkelruimte en inpandige bergingen, alsmede een dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden;
- b. erf, behorende bij bovengenoemde functies.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen - Bijzonder woongebouw bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

31.2.2 Bebouwingsnormen

Een winkelruimte mag niet groter zijn dan 75 m² (verkoop vloeroppervlak) per gebouw.

31.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

31.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 32 Leiding - Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse waterleiding, alsmede voor de hierbij behorende bovengrondse voorzieningen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water' bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemming(en) dan 'Leiding - Water', binnen bedoelde zone niet worden gebouwd.

32.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 32.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Leiding - Water' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

32.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie 'Leiding - Water' mogen worden gebouwd in de bestemming passende bouwwerken, zoals pomp-, regel-, meetstations e.d., elk niet groter dan 80 m³, en niet hoger dan 3 meter.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarbij wordt afgeweken van het bepaalde in lid 32.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan 'Leiding - Water'.

32.3.2 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

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

32.4.1 Verbod

Op de voor 'Leiding - Water ' bestemde gronden is het verboden zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen afvalstoffen.

32.4.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Zulks geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

32.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt verleend, indien de uitvoering van de werken c.q. werkzaamheden zoals vermeld in lid 32.4.1. geen gevaar oplevert voor de ondergrondse waterleiding(en) of het goed functioneren ervan.

32.4.4 Advies

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de beheerder van de leiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de leiding.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Rapport archeologisch 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) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 33.3.1.

33.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

33.3.1 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 33.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 100 m² beslaan.

33.3.2 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.

33.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of 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.

33.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd 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.

33.3.5 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 34 Waarde - Archeologie 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Rapport archeologisch 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) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 34.3.1.

34.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

34.3.1 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 34.3.2 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 terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

34.3.2 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.

34.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of 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.

34.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd 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.

34.3.5 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 35 Waarde - Cultuurhistorie

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - " aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van de cultuurhistorische waarde.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

In aanvulling op de bouwregels voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen, geldt voor de als Waarde - Cultuurhistorie bestemde gronden dat gebouwen die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan afgedekt zijn met een kap, bij herbouw afgedekt dienen te worden met een kap in de oorspronkelijke vorm (d.w.z. de kapvorm zoals die was ten tijde van de eerste oplevering van het gebouw).

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 41.2.1 ten behoeve van het oprichten van een andere afdekking van het gebouw.

35.3.2 Advies

Alvorens aan het vorige lid toepassing wordt gegeven, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

35.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

35.4.1 Verbod

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie bestemde gronden is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

35.4.2 Uitzondering op verbod

In afwijking van het bepaalde in lid 41.4.1 is geen vergunning vereist ingeval van:

- a. een aanschrijving van burgemeester en wethouders op grond van de Woningwet (hoofdstuk III);
- b. bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is;
- c. een vergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist is ingevolge een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening en deze vergunning verleend is;
- d. sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

35.4.3 Vergunning

- a. sprake is van maatschappelijke, technische dan wel economische overwegingen, en
- b. nieuwbouw mogelijk is en aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het (gedeeltelijk) te slopen bouwwerk nieuwbouw zal plaatsvinden met inachtneming van de vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang zijnde stedenbouwkundige, bouwkundige, architectonische en ensemble waarden, die onder andere worden gevormd door de situering, schaal, vorm en geleding van de bebouwing.

35.4.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag winnen burgemeester en wethouders het advies in van de commissie voor Welstand en Monumenten.

Artikel 36 Waterstaat - Waterkering

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Verbod

Ter plaatse van de bestemming Waterstaat - Waterkering mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan Waterstaat - Waterkering niet binnen bedoelde zone worden gebouwd.

36.2.2 Uitzondering op verbod

Het bouwverbod bedoeld in 36.2.1 geldt niet voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming Waterstaat - Waterkering en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

36.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen e.d.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 36.2.1 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan Waterstaat - Waterkering mits het belang van de waterkering hierdoor niet wordt geschaad.

36.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Artikel 37 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

37.2 Bouwregels

Op de voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie bestemde gronden, mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) dan Waterstaat - Waterstaatkundige functie niet worden gebouwd.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in lid 37.2 ten behoeve van bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) dan Waterstaat - Waterstaatkundige functie mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

37.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van het waterschap, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 38 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 39 Algemene bouwregels

39.1 Afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding (plankaart) duidelijkheid verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

39.2 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de onder sub a. genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

39.3 Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voorzover gelegen binnen een geluidzone, alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

39.4 Maximum bebouwingspercentage

Ingeval voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen noch in de regels, noch op de verbeelding een maximum is vermeld, mogen deze gronden volledig worden bebouwd.

39.5 Maximum bouwhoogte

- a. voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding;
- b. voor woningen mag de maximum bouwhoogte (nokhoogte) niet meer bedragen dan 7 meter boven de maximum goothoogte.

39.6 Maximum goothoogte

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, dient voor het berekenen van de maximum toegestane goothoogte een hoogte van 3,5 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie resp. een hoogte van 4,5 meter voor een niet-woonfunctie te worden aangehouden.

39.7 Souterrain

Een souterrain mag niet hoger reiken dan 2 meter boven peil.

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

40.1 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

40.1.1 Parkeerbehoefte

- Het gebruik op grond van de regels in Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen op eigen terrein.
- De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in Bijlage 3 (Parkeernormen) behorende bij deze regels.

40.1.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

40.1.3 Afwijken van de regels

Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 40.1.1 indien:

- uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt dat op eigen terrein door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoed;
- er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden aangelegd uit de grondopbrengst;
- de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoed.

Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingmogelijkheden als hiervoor onder *Voorwaarden omgevingsvergunning* bedoeld.

40.1.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

41.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

41.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het

bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

41.3 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonische verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 42 Algemene wijzigingsregels

42.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

42.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 1 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Groen, Agrarisch en Recreatie - Nutstuin wijzigen in de bestemming "Woongebied 1", als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 4 (Woongebied 1). Binnen de bestemming woongebied 1 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen (maximaal 45 vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde);
- b. wonen - bijzonder woongebouw, uitsluitend op perceel kadastraal nummer CLS00 C 3069 G (gesitueerd in de omgeving t.o. Charloisse Lagedijk 918);
- c. nutstuinen;
- d. groen, water, tuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Recreatie - Nutstuin, Sport, Gemengd - 3 en Bedrijf - 2 wijzigen in de bestemming Woongebied 2, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 5. Binnen de bestemming woongebied 2 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. Wonen (maximaal 48 vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde);
- b. groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.3 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Wonen - 1, Tuin, Recreatie - Nutstuin, Groen en Agrarisch wijzigen in Woongebied 3, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 6. Binnen de bestemming woongebied 3 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen (maximaal 20 vrijstaande en/of geschakelde woningen), met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.4 wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Groen" en "Bedrijf - 2" wijzigen in Woongebied 4, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 7. Binnen de bestemming woongebied 4, zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen (maximaal 15 vrijstaande en/of geschakelde woningen, met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde);
- b. groen, water, tuin, nutstuin, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.5 wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen "Sport - Sport- en speelterrein", "Groen", "Water", "Verkeer - Parkeerterrein" en "Recreatie - Nutstuin" wijzigen in de bestemming Woongebied 5, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 8. Binnen de bestemming Woongebied 5 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen - bijzonder woongebouw (maximaal 11 woongebouwen ten behoeve van zorgverlening met een gezamenlijk maximumoppervlak van 5100 m² b.v.o.);
- b. een zorggebouw met een maximum oppervlak van 3600m² b.v.o. ten bate van een kinderdagverblijf, kantoorruimte, (para)medische behandel- en praktijkruimten, keuken enz;
- c. groen, water, tuin, nutstuinen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

42.6 wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Ter plaatse van de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied 6 kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen Sport - Sport- en speelterrein, Groen, Water en Recreatie - Nutstuin wijzigen in de bestemming Woongebied 6, als bedoeld in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 9 (Woongebied 6). Binnen de bestemming Woongebied 6 zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen (maximaal 175 woningen en/of 1250 m² bedrijven tot en met categorie 1 aan de westzijde van de locatie, verspreid over 11 bouwlocaties met een gezamenlijk grondoppervlak van maximaal 10.550 m²);
- b. groen, water, tuin, nutstuinen, parkeervoorzieningen, ontsluitingsbruggen en -paden.

Artikel 43 Algemene procedureregels

43.1 Bevoegdheid tot vaststellen exploitatieplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een wijzigingsplan dat voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 44 Overgangsrecht

44.1 Overgangsrecht bouwwerken

44.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

44.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen 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 %.

44.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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.

44.2 Overgangsrecht gebruik

44.2.1 Bestand gebruik

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

44.2.2 Strijdig gebruik

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.

44.2.3 Verboden gebruik

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.

44.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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 45 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Charloisse Lagedijk", gemeente Rotterdam.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting bij lijst van bedrijfsactiviteiten

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven binnen het plangebied in beginsel zijn toegestaan. Alle bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij milieucategorie 1 betekent dat een bedrijfstype weinig potentiële milieuhinder veroorzaakt en milieucategorie 5 of 6 veel milieuhinder veroorzaakt.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de lijst van bedrijfstypen ingedeeld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI'93) van het CBS. Voor de zonering en de bij de zones behorende bedrijfscategorieën is uitgegaan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - 2009". Per type bedrijf zijn afstanden gegeven met betrekking tot de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor geluid is aangegeven of sprake is van continu geluid en van activiteiten die op een gezonde terrein thuishoren. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn indices gegeven.

De lijst van bedrijfsactiviteiten volgt de publicatie van de VNG, maar met een algemeen verschil. De lijst gaat alleen over activiteiten die in een bedrijfsbestemming zijn toegestaan. Zo zijn bijvoorbeeld sport- en recreatieve voorzieningen niet opgenomen, omdat die in Rotterdam een aparte bestemming zijn. Voor een uitsplitsing naar afstanden per categorie wordt verwezen naar de VNG-publicatie.

Plangebied

Voor dit plangebied zijn geen bedrijven toegelaten uit een categorie hoger dan categorie 4.1, deze zijn dan ook niet in de lijst opgenomen.

Strategische milieubeoordeling

Wanneer de bedrijvenlijst behorend bij het bestemmingsplan mogelijkheden biedt om MER-(beoordelings)plichtige bedrijven te vestigen geeft het bestemmingsplan daarmee het kader, zoals bedoeld in de Europese richtlijn (2001/42EG) en zal in dat geval voor het bestemmingsplan een planm.e.r. gevoerd moeten worden. De richtlijn voor de planm.e.r. is bedoeld om milieu-effecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding daarvan in beeld te brengen in een milieurapport (een PlanMER). Voor de zwaardere milieucategorieën is in de meeste gevallen een planm.e.r. nodig.

Door het toestaan van enkele activiteiten uit de oorspronkelijke VNG-lijst categorie 4.1 is in die gevallen voor het plan een planm.e.r. nodig. De lijst van categorie 4.1 is voor dit plan geschoond van activiteiten die MER-(beoordelings)plichtig zijn. Het gebruik van een aangepaste lijst voorkomt dat dit plan onbedoeld toch het kader biedt en een planm.e.r. noodzakelijk is om de milieu-effecten in beeld te brengen.

Voor dit plangebied wordt de in de bijlage opgenomen lijst met bedrijfsactiviteiten gehanteerd.

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

Bijlage 3 Parkeernormen

Bijlage 4 Woongebied 1

Bijlage 5 Woongebied 2

Bijlage 6 Woongebied 3

Bijlage 7 Woongebied 4

Bijlage 8 Woongebied 5

Bijlage 9 Woongebied 6