

Ontwerpwijziging omgevingsplan Rotterdam voor het project ONS Recreatieoord

De gemeenteraad van de gemeente Rotterdam

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF
BESLUIT**,

gelet op: artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;

Besluit;

Artikel I

Het Omgevingsplan gemeente Rotterdam wordt gewijzigd conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A .

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken na de datum van uitgifte van het gemeenteblad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Rotterdam: project ONS Recreatieoord.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam, **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF
BESLUIT**

Niet getekend ontwerp-exemplaar

BEROEPSCLAUSULE WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Hoofdstuk 2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 2 Doelen

[Gereserveerd]

Afdeling 2.1 Doelen

Artikel 2.1 Doelen omgevingsplan

Dit omgevingsplan is, met het oog op de reikwijdte van artikel 1.2 en de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- b. het beschermen van een goed woon-, werk- en leefklimaat;
- c. het waarborgen van de veiligheid;
- d. het beschermen van de gezondheid;
- e. het beschermen van het milieu;
- f. het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening;
- g. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- h. het behoud van cultureel erfgoed;
- i. het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed;
- j. de natuurbescherming;
- k. het aanpassen aan klimaatverandering, waaronder wateroverlast en hittestress;
- l. het beheren van infrastructuur;
- m. het beheren van watersystemen, waaronder het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit;
- n. het beheren van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen;
- o. het beschermen van de luchtkwaliteit;
- p. het beschermen van de kwaliteit van de bodem;
- q. het doelmatig beheren van natuurlijke hulpbronnen;
- r. het beheren en beschermen van natuurgebieden;
- s. het doelmatig gebruiken van bouwwerken;
- t. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;
- u. het op orde houden van de kwaliteit van het openbaar gebied en van bebouwing;
- v. het voorkomen van hinder en overlast;
- w. het doelmatig gebruiken van energie en grondstoffen;
- x. het bevorderen van een duurzame ontwikkeling;
- y. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- z. het bevorderen van een aantrekkelijke en bereikbare stad;
- aa. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid;
- ab. het versterken van een aantrekkelijke groene omgeving;
- ac. Het vergroten van de biodiversiteit.

B

Hoofdstuk 3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 3 Omgevingswaarden en programma's

[Gereserveerd]

Afdeling 3.1 Omgevingswaarden

[Gereserveerd]

Afdeling 3.2 Programma's met een programmatische aanpak

[Gereserveerd]

C

Artikel 4.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 4.7 Het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voldaan aan:

- a. afdeling 6.1 - Algemene bepalingen;
- b. afdeling 6.2 - Algemene regels bouwwerken;
- ~~b~~ c. paragraaf 6.3.1 - Vergunningplicht;
- ~~c~~ d. paragraaf 6.3.2 - Aanvraagvereisten; ~~;~~
- ~~d~~ e. paragraaf 6.3.3 - Beoordelingsregels; en
- ~~e~~ f. afdeling 5.4 - Beperkingengebieden en beschermingsgebieden.

D

Na paragraaf 4.2.3 worden zes paragrafen ingevoegd, luidende:

Paragraaf 4.2.4 Infrastructuur en publiek toegankelijk gebied

Subparagraaf 4.2.4.1 Groen

Artikel 4.9 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.10 Activiteiten in een gebied met groen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.2 Water

Artikel 4.11 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.12 Activiteiten in een gebied met water

[Gereserveerd]

Artikel 4.13 Activiteiten in een gebied met een waterstaatkundige functie

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.3 Verkeer

Artikel 4.14 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.15 Activiteiten in een gebied met verkeer

[Gereserveerd]

Artikel 4.16 Activiteiten in een verblijfsgebied

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.4 Leidingen

Artikel 4.17 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.18 Activiteiten in een gebied met een drinkwater transportleiding

[Gereserveerd]

Artikel 4.19 Activiteiten in een gebied met een hoogspanningsleiding

[Gereserveerd]

Artikel 4.20 Activiteiten in een gebied met een rioolleiding

[Gereserveerd]

Artikel 4.21 Activiteiten in een gebied met een warmteleiding

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.4.5 Beperkingengebied lokaal spoor

Artikel 4.22 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.23 Aanwijzing beperkingengebied lokaal spoor

[Gereserveerd]

Artikel 4.24 Activiteiten in een beperkingengebied lokaal spoor

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.5 Milieu

Subparagraaf 4.2.5.1 Milieubelastende activiteiten

Artikel 4.25 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op milieubelastende activiteiten.

Artikel 4.26 Verrichten van milieubelastende activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het verrichten van milieubelastende activiteiten voldaan aan:

- a. paragraaf 5.2.4 In stand houden en gebruiken van open erven en terreinen.

Paragraaf 4.2.6 Omgevingsveiligheid

Subparagraaf 4.2.6.1 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

Artikel 4.27 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.28 Aanwijzing explosievoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Artikel 4.29 Activiteiten in een explosievoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.6.2 Aanwijzing brandvoorschriftengebied

Artikel 4.30 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 4.31 Aanwijzing brandvoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Artikel 4.32 Activiteiten in een brandvoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.7 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.8 Natuur

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.2.9 Cultureel erfgoed**Subparagraaf 4.2.9.1 Archeologie****Artikel 4.33 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 4.34 Activiteiten in een gebied met archeologie

[Gereserveerd]

Subparagraaf 4.2.9.2 Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken**Artikel 4.35 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 4.36 Aanwijzing cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

[Gereserveerd]

Artikel 4.37 Activiteiten aan een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

[Gereserveerd]

E

Afdeling 4.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 4.3 Gebiedstypen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.1 Algemeen**Artikel 4.38 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 4.39 Tijdelijke aanwijzing gebied

Er is een gebied gebiedsgerichte omzetting.

Paragraaf 4.3.2 Hoogstedelijk

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.3 Stadswijken

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.4 Uitbreidingswijken

Artikel 4.40 Aanwijzing

[Gereserveerd]

Artikel 4.41 Doelen

[Gereserveerd]

Artikel 4.42 Insluiten activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.43 Horeca-activiteit

[Gereserveerd]

Artikel 4.44 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.45 Voertuigen stallen

[Gereserveerd]

Artikel 4.46 Bedrijfsactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.47 Kantooractiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.48 Maatschappelijke activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.49 Recreatieve activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.50 Sportactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 4.51 Woonactiviteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.5 Buitengebieden

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.6 Haven- en industrieterreinen

[Gereserveerd]

Paragraaf 4.3.7 Bedrijventerreinen

[Gereserveerd]

F

Paragraaf 5.1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 5.1.1 Algemeen

[Gereserveerd]

Artikel 5.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is alleen van toepassing voor zover dit in hoofdstuk 4 is bepaald, met uitzondering van afdeling 5.1.

Artikel 5.2 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.3 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5.4 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit uit hoofdstuk 5 worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde.

Artikel 5.5 Algemene aanvraagvereisten meldplicht

[Gereserveerd]

Artikel 5.6 Algemene aanvraagvereisten informatieplicht

[Gereserveerd]

G

Paragraaf 5.1.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 5.1.2 Parkeernormering

[Gereserveerd]

[Vervallen]

H

Het opschrift van paragraaf 5.1.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~5.1.3~~ 5.1.2 Regels ter voorkoming van milieuhinder

I

Het opschrift van artikel 5.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.1~~ 5.7 Toepassingsbereik

J

Het opschrift van artikel 5.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.2~~ 5.8 Overbewoning woonruimte

K

Het opschrift van artikel 5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.3~~ 5.9 Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

L

Het opschrift van artikel 5.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.4~~ 5.10 Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

M

Het opschrift van artikel 5.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.5~~ 5.11 Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk bij open erf of terrein

N

Afdeling 5.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 5.3 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruijnte

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.1 Algemene bepalingen

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.2 Agrarische activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.3 Ondergeschikte gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 5.3.3.1 Ondergeschikte detailhandelsactiviteiten

Artikel 5.12 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.13 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.14 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.3.2 Ondergeschikte horeca-activiteiten

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.3.3 Ondergeschikte kantooractiviteiten

Artikel 5.15 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.16 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.17 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.4 Voertuigen stallen

Artikel 5.18 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.19 Algemene regels aantal parkeerplaatsen

[Gereserveerd]

Artikel 5.20 Algemene regels fietsenstalling

[Gereserveerd]

Artikel 5.21 Algemene regels parkeergarage

[Gereserveerd]

Artikel 5.22 Algemene regels parkeerterrein

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.5 Bedrijfsactiviteiten

Subparagraaf 5.3.5.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Artikel 5.23 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.24 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.25 Verbod

[Gereserveerd]

Artikel 5.26 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.27 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.28 Aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 5.29 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.30 Advies milieudeskundige

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.2 Bedrijvigheid

Artikel 5.31 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.32 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.33 Verbod

[Gereserveerd]

Artikel 5.34 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.35 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.36 Aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 5.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.38 Advies milieudeskundige

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.3 Grootschalige bedrijvigheid

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.4 Het in gebruik hebben van een nutsvoorziening

Artikel 5.39 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.40 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.5 Het uitoefenen van een nutsbedrijf

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.6 Het zuiveren van rioolwater

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.5.7 Het in gebruik hebben van een gemeentewerf**Artikel 5.41 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.42 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.6 Culturele en ontspannende activiteiten**Artikel 5.43 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.44 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.45 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.46 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.7 Detailhandelsactiviteiten**Subparagraaf 5.3.7.1 Detailhandelsactiviteiten****Artikel 5.47 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.48 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.49 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.50 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.8 Horeca-activiteiten

Subparagraaf 5.3.8.1 Horeca-activiteiten

Artikel 5.51 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.52 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.53 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.54 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.8.2 Horeca terrassen

Artikel 5.55 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.56 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.9 Hotel-activiteiten

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.10 Kantooractiviteiten

Artikel 5.57 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.58 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.59 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.11 Maatschappelijke activiteiten

Subparagraaf 5.3.11.1 Algemene regels

Artikel 5.60 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.61 Verbod geluidgevoelige maatschappelijke activiteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.62 Verbod zeer kwetsbare gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 5.63 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.64 Kinderopvang

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.2 Onderwijsactiviteiten

Artikel 5.65 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.66 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.67 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.3 Gezondheidszorgactiviteiten

Artikel 5.68 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.69 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.70 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.4 Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten

Artikel 5.71 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.72 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.73 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.5 Maatschappelijke opvangactiviteiten

Artikel 5.74 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.75 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.76 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.6 Publieke dienstverleningsactiviteiten

Artikel 5.77 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.78 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.79 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.11.7 Gemeenschapsactiviteiten

Artikel 5.80 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.81 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.82 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.12 Dienstverleningsactiviteiten

Subparagraaf 5.3.12.1 Dienstverleningsactiviteiten

Artikel 5.83 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.84 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.85 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.86 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.12.2 Seksinrichting

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.12.3 Belwinkel

Artikel 5.87 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.88 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.89 Algemene regels

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.13 Recreatieve activiteiten

Artikel 5.90 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.91 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.92 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.14 Sportactiviteiten**Artikel 5.93 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.94 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.95 Verbijzondering locatiebepaling

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.3.15 Wonen**Subparagraaf 5.3.15.1 Wonen in een woning****Artikel 5.96 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.97 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.98 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.99 Berging bij een woning

[Gereserveerd]

Artikel 5.100 Garagebox bij een woning

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.2 Wonen in een woonwagen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.3 Wonen in een bijzonder woongebouw**Artikel 5.101 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.102 Locatiebepaling

[Gereserveerd]

Artikel 5.103 Algemene regels

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.4 Wonen in een bedrijfswoning

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.5 Wonen in een plattelandswoning

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.3.15.6 Beroep en bedrijf aan huis

Artikel 5.104 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.105 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.106 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.107 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

[Gereserveerd]

Artikel 5.108 Advies milieudeskundige

[Gereserveerd]

O

Afdeling 5.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 5.4 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.1 Algemene bepalingen

Artikel 5.109 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.110 Voorrangsregel

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.2 Activiteiten in een agrarisch gebied met waarden

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.3 Activiteiten in een natuurgebied en natuurgebied met landschappelijke waarden

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.4 Activiteiten boven, op, onder en nabij kabels en leidingen

Subparagraaf 5.4.4.1 Activiteiten in een gebied met een drinkwater transportleiding

Artikel 5.111 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.112 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.113 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.114 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.115 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.116 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.117 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.2 Activiteiten in een gebied met een gasleiding

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.3 Activiteiten in een gebied met een hoogspanningsleiding**Artikel 5.118 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.119 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.120 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.121 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.122 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.123 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.124 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.4 Activiteiten in een gebied met een bovengrondse hoogspanningsverbinding

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.5 Activiteiten in een gebied met een leidingstrook

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.6 Activiteiten in een gebied met een rioolleiding

Artikel 5.125 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.126 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.127 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.128 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.129 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.130 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.131 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.4.7 Activiteiten in een gebied met een warmteleiding

Artikel 5.132 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.133 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.134 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.135 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.136 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.137 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.138 Advies leidingbeheerder

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.5 Activiteiten in het beperkingengebied lokale spoorweg

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.6 Activiteiten in een gebied met archeologie

Artikel 5.139 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.140 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.141 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.142 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.143 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.144 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

[Gereserveerd]

Artikel 5.145 Maatwerkvoorschriften

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.7 Activiteiten in een beschermd stadsgezicht

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.8 Activiteiten in het beperkingengebied externe veiligheid

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.9 Activiteiten in een gebied met groen**Artikel 5.146 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.147 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.148 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.149 Verbod

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.10 Activiteiten in een gebied met verkeer**Subparagraaf 5.4.10.1 Activiteiten in een gebied met verkeer****Artikel 5.150 Toepassingsbereik**

[Gereserveerd]

Artikel 5.151 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.152 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.153 Verbod

[Gereserveerd]

Subparagraaf 5.4.10.2 Activiteiten in een verblijfsgebied

Artikel 5.154 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.155 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.156 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.157 Verbod

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.11 Activiteiten in een gebied met water

Artikel 5.158 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.159 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.160 Algemene regels

[Gereserveerd]

Artikel 5.161 Verbod

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.12 Activiteiten in een gebied met een waterkering

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.4.13 Activiteiten in een gebied met een waterstaatkundige functie

Artikel 5.162 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 5.163 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.164 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 5.165 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

[Gereserveerd]

Artikel 5.166 Advies waterschap

[Gereserveerd]

P

Na afdeling 5.4 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 5.5 Objecten met beperkingen

Paragraaf 5.5.1 Rijksmonumenten

[Gereserveerd]

Paragraaf 5.5.2 Gemeentelijke monumenten

[Gereserveerd]

Q

Artikel 6.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op:
 - a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk;
 - b. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken; en
 - c. het slopen van een bouwwerk.
2. De regels in deze afdeling zijn van toepassing op alle regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit hoofdstuk.
3. Met uitzondering van afdeling 6.1 en afdeling 6.2, is een paragraaf in dit hoofdstuk alleen van toepassing voor zover dit in hoofdstuk 4 is bepaald.

R

Artikel 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.3 Bouwen overeenkomstig gebruiksactiviteit

[Gereserveerd]

1. Het is verboden bouwwerken te bouwen, in stand te houden en te gebruiken in strijd met de op een locatie toegestane gebruiksactiviteit.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken bedoeld in artikel 6.22.

S

Artikel 6.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.7 Mantelzorg

Voor de toepassing van ~~de paragrafen~~ paragraaf 6.2.1 en 6.2.2 wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

T

Artikel 6.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.10 Meetbepalingen

1. Voor de toepassing van ~~de paragrafen~~paragraaf 6.2.1 en 6.2.2 worden de waarden die daarin in meter of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:
 - a. afstanden loodrecht;
 - b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven; en
 - c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 m buiten beschouwing blijven.
2. Voor de toepassing van het eerste lid, aanhef en onder b, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

U

Na artikel 6.10 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 6.11 Wijze van meten

Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 6 wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. de dakhelling: langs het dak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. 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 dakpellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. 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;
- f. 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 grootste breedte;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelgrens is gelegen, haaks op de perceelgrens;
- h. de hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

V

Artikel 6.11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.11~~ 6.12 Algemene afbakeningseisen

1. De artikelen ~~6.196.22~~ en ~~6.246.27~~ zijn niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht in, aan, op of bij een bouwwerk dat is gebouwd of in stand wordt gehouden of wordt gebruikt zonder de daarvoor vereiste omgevingsvergunning.
2. Bij de toepassing van de artikelen ~~6.196.22~~ en ~~6.246.27~~ blijft het aantal woningen gelijk, tenzij het bij een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel ~~6.246.22~~, onder a, of ~~6.196.27~~ onder a, of een bestaand bouwwerk als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~, onder c, gaat om huisvesting in verband met mantelzorg.

W

Het opschrift van artikel 6.12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.12~~ 6.13 Aansluiting op distributienet voor drinkwater

X

Het opschrift van artikel 6.13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.13~~ 6.14 Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Y

Artikel 6.14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.14~~ 6.15 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid ligt tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een gebouw of ander bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - d. als de toegang van het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt; of
 - e. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen verbindingsweg vereist.
3. Tenzij elders in dit omgevingsplan of een gemeentelijke verordening anders bepaald, heeft een verbindingsweg:
 - a. een breedte van ten minste 4,5 m;
 - b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
 - c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
 - d. een doeltreffende afwatering.
4. Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte, bedoeld in het derde lid, vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
5. Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.
6. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpdiensten houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.
- ~~6~~ 7. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de bereikbaarheid van een bouwwerk voor hulpverleningsdiensten houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.

Z

Artikel 6.15 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.15~~ 6.16 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

1. Met het oog op het waarborgen van de veiligheid zijn bij een bouwwerk voor het verblijven van personen zodanige opstelplaatsen voor brandweervoertuigen dat een doeltreffende verbinding tussen die voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een gebruiksfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 1.000 m² en een vuurbelasting van ten hoogste 500 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090;
 - b. op een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - c. op een lichte industriefunctie alleen voor het bedrijfsmatig telen, kweken of opslaan van gewassen of daarmee vergelijkbare producten, met een permanente vuurbelasting van ten hoogste 150 MJ/m², bepaald volgens NEN 6090; of
 - d. als de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk geen opstelplaatsen vereist.
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang als bedoeld in artikel 3.129 of 4.226 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of, als deze niet aanwezig is, een toegang van het bouwwerk is ten hoogste 40 m.
4. Een opstelplaats voor brandweervoertuigen is over de hoogte en breedte, bedoeld in artikel ~~6.14~~ 6.15, derde lid, vrijgehouden voor brandweervoertuigen.
5. Hekwerken die een opstelplaats afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.
6. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de opstelplaats voor brandweervoertuigen houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.
- 6.7. De zorgplicht, bedoeld in artikel 1.7 van de Omgevingswet, voor de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen houdt in dat deze:
 - a. functioneert als zodanig; en
 - b. adequaat wordt beheerd, onderhouden en gecontroleerd.

AA

Het opschrift van artikel 6.16 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.16~~ 6.17 Bluswatervoorziening

BB

Het opschrift van artikel 6.17 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.17~~ 6.18 Vrijstelling van archeologisch onderzoek

CC

Na artikel 6.17 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 6.19 Bouwen van een zeer kwetsbaar gebouw in een explosievoorschriftengebied

[Gereserveerd]

Artikel 6.20 Bouwen van een zeer kwetsbaar gebouw in een brandvoorschriftengebied

[Gereserveerd]

DD

Paragraaf 6.2.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.2.1 Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Subparagraaf 6.2.1.1 Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken

[Red: Artikel 6.18 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.18~~ 6.21 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op bouwwerken waarop de vergunningplicht uit ~~6.276.52~~ niet van toepassing is.

[Red: Artikel 6.19 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.19~~ 6.22 Vergunningvrije bouwwerken

In uitzondering op artikel ~~6.276.52~~ mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt worden zonder omgevingsvergunning:

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. gelegen in het achtererfgebied;
 3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 4. niet hoger dan 5 meter;
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 7. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - I. 5 meter;
 - II. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - III. het hoofdgebouw;
 8. Voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - I. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
 - II. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
 9. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - I. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m² : 50% van dat bebouwingsgebied;
 - II. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m² : 50 m² , vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² ; en
 - III. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m² : 90 m² , vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² , tot een maximum van in totaal 150 m² ; en
 10. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - I. een woonwagen;
 - II. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunning-

- houder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
- III. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- b. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
1. hoger dan 1 meter maar niet hoger dan 2 meter;
 2. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat;
 3. achter de voorgevelrooilijn; en
 4. op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; en
- c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

[Red: Artikel 6.20 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.20~~ 6.23 Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

1. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~, onder a, bestaat uit een deel dat op meer, en een deel dat op minder dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen zonder een inwendige scheidingsconstructie tussen beide delen, is op het deel dat op minder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is gelegen artikel ~~6.196.22~~, sub a, onder 8, onder II, van overeenkomstige toepassing.
2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel ~~6.196.22~~, onder a, wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in artikel ~~6.196.22~~, sub a, onder ~~39~~, gestelde eisen de volgende eisen:
 - a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
 - b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
 - c. buiten de bebouwde kom.

[Red: Artikel 6.21 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.21~~ 6.24 Inperkingen artikel ~~6.196.22~~ vanwege cultureel erfgoed

Artikel ~~6.196.22~~ is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument; of
- b. op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.

[Red: Artikel 6.22 verplaatst van paragraaf 6.2.1 naar subparagraaf 6.2.1.1.]

Artikel ~~6.22~~ 6.25 Inperkingen artikel ~~6.196.22~~ vanwege externe veiligheid

Artikel ~~6.196.22~~, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
- b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of
- c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
 1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;
 2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
 4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;

5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is; of
14. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is.

Subparagraaf 6.2.1.2 Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing

[Red: Artikel 6.23 verplaatst van paragraaf 6.2.2 naar subparagraaf 6.2.1.2.]

Artikel ~~6.23~~ 6.26 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op bouwwerken waarop de vergunningplicht uit artikel ~~6.27~~6.52 niet van toepassing is.
2. De overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan zijn ook van toepassing.

[Red: Artikel 6.24 verplaatst van paragraaf 6.2.2 naar subparagraaf 6.2.1.2.]

Artikel ~~6.24~~ 6.27 Vergunningvrije bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing

1. In uitzondering op artikel ~~6.27~~6.52 mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd, in stand gehouden en gebruikt worden zonder omgevingsvergunning:
 - a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. gelegen in achtererfgebied;
 3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 4. niet hoger dan 5 m;
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
 - b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. niet hoger dan 5 m; en
 3. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
 - c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdevlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;

4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 6. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
 - d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
 - e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouw-erf bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;
 - f. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
 1. een silo; of
 2. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
 - g. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
 - h. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 2. geen uitbreiding van het bouwvolume;
 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen; en
 4. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, onder b, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als niet aan de overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in dit omgevingsplan wordt voldaan.

[Red: Artikel 6.25 verplaatst van paragraaf 6.2.2 naar subparagraaf 6.2.1.2.]

Artikel ~~6.25~~ 6.28 Inperkingen artikel ~~6.246.27~~ vanwege cultureel erfgoed

1. Op een activiteit die wordt verricht in, aan of op een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is artikel ~~6.246.27~~ niet van toepassing.
2. Op een activiteit die wordt verricht bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument is alleen artikel ~~6.246.27~~, aanhef en onder d tot en met h, van toepassing.
3. Op een activiteit die wordt verricht op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven, is artikel ~~6.246.27~~ alleen van toepassing voor zover het gaat om:
 - a. in pandige wijzigingen;
 - b. een wijziging van een achtergevel of achterdakvlak, als die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
 - c. een bouwwerk op een gebouw-erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, als dat gebouw-erf niet ook deel uitmaakt van het gebouw-erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd; of
 - d. een bouwwerk op een locatie die onderdeel is van openbaar toegankelijk gebied.
4. Artikel ~~6.246.27~~, aanhef en onder a en b, is ook niet van toepassing als in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, voor de locatie waarop de bouwactiviteit wordt verricht, regels zijn gesteld als bedoeld in artikel ~~6.176.18~~ over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, tenzij:
 - a. het bouwwerk waarop de activiteit betrekking heeft een oppervlakte heeft van minder dan 50 m²; of
 - b. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een verbod bevat om grondwerkzaamheden die nodig zijn voor het verrichten van de bouwactiviteit zonder omgevingsvergunning te verrichten waarop regels als bedoeld in artikel ~~6.176.18~~ over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een

aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, van toepassing zijn.

EE

Paragraaf 6.2.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf 6.2.2 ~~Bouwwerken uitgezonderd van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing Algemene bouwregels~~

Subparagraaf 6.2.2.1 Algemene bouwregels bouwwerken

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.2 Algemene bouwregels gebouwen

Artikel 6.29 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.30 Algemene bouwregels gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 6.31 Omgevingsnormen gebouwen

[Gereserveerd]

Artikel 6.32 Uitstekende delen gebouwen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.3 Algemene bouwregels woningen

Artikel 6.33 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.34 Algemene bouwregels woningen

[Gereserveerd]

Artikel 6.35 Omgevingsnormen woningen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.4 Algemene bouwregels bijbehorend bouwwerk (woning)

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.5 Algemene bouwregels bouwwerk geen gebouw zijnde

Artikel 6.36 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.37 Algemene bouwregels bouwwerk geen gebouw zijnde

[Gereserveerd]

Artikel 6.38 Omgevingsnormen bouwwerk geen gebouw zijnde

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.6 Algemene bouwregels ondergronds bouwen

Artikel 6.39 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.40 Algemene bouwregels souterrain

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.7 Algemene bouwregels specifieke bouwwerken

Artikel 6.41 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.42 Voorrangsregel

[Gereserveerd]

Artikel 6.43 Algemene bouwregels nutsvoorzieningen

[Gereserveerd]

Artikel 6.44 Algemene bouwregels kerktoren

[Gereserveerd]

Artikel 6.45 Algemene bouwregels dakkapel op een kap of schuin dakvlak

[Gereserveerd]

Artikel 6.46 Algemene bouwregels gebouwd terras bij wonen

[Gereserveerd]

Artikel 6.47 Algemene bouwregels masten

[Gereserveerd]

Artikel 6.48 Algemene bouwregels horeca terras

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.2.2.8 Algemene bouwregels bouwwerken volkstuin

Artikel 6.49 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.50 Algemene bouwregels bouwwerken volkstuin in Pendrecht

[Gereserveerd]

FF

Het opschrift van artikel 6.26 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.26~~ 6.51 Toepassingsbereik

GG

Het opschrift van artikel 6.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.27~~ 6.52 Aanwijzing vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

HH

Het opschrift van artikel 6.28 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.28~~ 6.53 Toepassingsbereik

II

Het opschrift van artikel 6.29 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.29~~ 6.54 Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

JJ

Artikel 6.30 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.30~~ 6.55 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op de beoordelingsregels voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken:

Deze paragraaf bevat beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6.52.

KK

Artikel 6.31 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.31~~ 6.56 Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. ~~Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.27 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels in paragraaf 6.3.3.~~
2. ~~In het werkingsgebied regels tijdelijk deel nog niet vervallen wordt een aanvraag om omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.27 alleen verleend als:~~
 - a. ~~de activiteit niet in strijd is met de regels in deze paragraaf; en~~
 - b. ~~de activiteit niet in strijd is met de regels in het tijdelijk omgevingsplan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.~~
1. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in dit hoofdstuk gestelde regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken.
2. Op de locatie regels tijdelijk deel nog niet vervallen wordt in aanvulling op het eerste lid een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bedoeld in artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet.

LL

Artikel 6.32 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.32~~ 6.57 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

1. ~~In het werkingsgebied~~ Op de locatie regels tijdelijk deel nog niet vervallen kan in afwijking van artikel ~~6.316.56~~ de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met de in dat onderdeel bedoelde regels toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het voldoen aan een uitwerkingsplicht in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet.
2. Op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend, zijn van overeenkomstige toepassing:
 - a. artikel 8.0b, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - b. artikel 8.0c, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
 - c. artikel 8.0d, eerste lid, en tweede lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

MM

Artikel 6.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.33~~ 6.58 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. In afwijking van artikel ~~6.316.56~~ wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet;
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

NN

Het opschrift van artikel 6.34 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.34~~ 6.59 Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

OO

Na artikel 6.34 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 6.60 Beoordelingsregel parkeernormering

[Gereserveerd]

PP

Het opschrift van artikel 6.35 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.35~~ 6.61 Toepassingsbereik

QQ

Artikel 6.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.36~~ 6.62 ~~Beoordelingsregel~~ Specifieke beoordelingsregels welstand omgevingsplanactiviteit bouwwerken

1. ~~Een~~ omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel ~~6.27~~6.52 wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota Rotterdam 2025 - Kwaliteit voor de toekomst of de rechtsopvolger(s) daarvan.
2. Het eerste lid is niet van toepassing als:
 - a. het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn; of
 - b. het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid toch moet worden verleend.

RR

Na subparagraaf 6.3.3.2 worden acht subparagrafen ingevoegd, luidende:

Subparagraaf 6.3.3.3 Specifieke beoordelingsregels gebouwen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.4 Specifieke beoordelingsregels woningen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.5 Specifieke beoordelingsregels bijbehorend bouwwerk (woning)

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.6 Specifieke beoordelingsregels bouwwerk geen gebouw zijnde

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.7 Specifieke beoordelingsregels ondergronds bouwen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.8 Specifieke beoordelingsregels specifieke bouwwerken

Artikel 6.63 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.64 Specifieke beoordelingsregels omgevingsvergunning bebouwde horeca terrassen

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.9 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken volkstuin

[Gereserveerd]

Subparagraaf 6.3.3.10 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften om af te wijken

Artikel 6.65 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.66 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane afmetingen, maten en percentages

[Gereserveerd]

Artikel 6.67 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane bouwhoogte techniek

[Gereserveerd]

SS

Afdeling 6.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Afdeling 6.4 Slopen van bouwwerken

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.4.1 Slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

Artikel 6.68 Toepassingsbereik

[Gereserveerd]

Artikel 6.69 Voorrangsregel

[Gereserveerd]

Artikel 6.70 Oogmerken

[Gereserveerd]

Artikel 6.71 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

[Gereserveerd]

Artikel 6.72 Aanvraagvereisten

[Gereserveerd]

Artikel 6.73 Beoordelingsregels omgevingsvergunning slopen

[Gereserveerd]

Artikel 6.74 Advies Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam

[Gereserveerd]

Paragraaf 6.4.2 Slopen van een beschermd stadsgezicht

[Gereserveerd]

TT

Artikel 7.2 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.2 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet;
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

UU

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 Beheer en onderhoud

[Gereserveerd]

Afdeling 8.1 Onderhouds- en instandhoudingsverplichtingen

[Gereserveerd]

Afdeling 8.2 Gedoogplichten

[Gereserveerd]

VV

Hoofdstuk 9 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 9 Financiële bepalingen

[Gereserveerd]

Afdeling 9.1 Kostenverhaal

[Gereserveerd]

Afdeling 9.2 Nadeelcompensatie

[Gereserveerd]

WW

Hoofdstuk 11 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 11 Handhaving

[Gereserveerd]

Afdeling 11.1 Strafbepalingen

[Gereserveerd]

Afdeling 11.2 Kwaliteitsborging en afstemming uitvoering en handhaving

[Gereserveerd]

XX

Hoofdstuk 12 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 12 Monitoring en informatie

[Gereserveerd]

Afdeling 12.1 Monitoring

[Gereserveerd]

YY

Hoofdstuk 13 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 13 Overgangsrecht

Afdeling 13.1 Overgangsrecht

Paragraaf 13.1.1 Overgangsrecht algemeen

[Red: Artikel 13.1 ongewijzigd verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel 13.1 Toepassingsbereik

1. Dit hoofdstuk bevat regels over overgangsrecht.
2. Van dit hoofdstuk kan elders in dit omgevingsplan met specifieke overgangsrechtelijke regels worden afgeweken. In dat geval is dat specifieke overgangsrecht van toepassing.

Artikel 13.2 Overgangsrecht met betrekking tot verleende vergunningen en maatwerkvoorschriften

Een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift dat na 1 januari 2024 en voor inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan is verleend of gesteld blijft ook na wijziging van de daarop betrekking hebbende regels in dit omgevingsplan gelden.

Artikel 13.3 Overgangsrecht met betrekking tot een aanvraag om een vergunning of maatwerkvoorschrift

1. Op een aanvraag om een omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift op grond van het omgevingsplan wordt de beslissing genomen met toepassing van de regels zoals die gelden op het moment dat op de aanvraag wordt beslist.
2. In afwijking van het eerste lid geldt voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken dat de regels over die activiteit worden toegepast zoals die op grond van het omgevingsplan golden op het moment van de aanvraag, maar uitsluitend indien ten tijde van het indienen van de aanvraag sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, en er ook geen voorbeschermingsregels van toepassing waren.

Artikel 13.4 Overgangsrecht met betrekking tot een nieuwe vergunningplicht

1. Als een activiteit voor de inwerkingtreding van een wijziging van dit omgevingsplan zonder vergunning onafgebroken rechtmatig is verricht, en als gevolg van een wijziging van het omgevingsplan een vergunningplicht gaat gelden, dan geldt voor die activiteit bij de inwerkingtreding van die nieuwe vergunningplicht een omgevingsvergunning van rechtswege voor een termijn van twee jaar, mits die activiteit naar aard en omvang niet verschilt van de activiteit zoals deze werd verricht voor de inwerkingtreding van die vergunningplicht.
2. De in het eerste lid bedoelde omgevingsvergunning van rechtswege vervalt indien de vergunningplichtige activiteit, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde nieuwe vergunningplicht, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken.

[Red: Artikel 13.2 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel ~~13.2~~ 13.5 Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

1. Voor de toepassing van de artikelen ~~6.25~~ 6.24, ~~6.28~~, eerste en tweede lid, ~~6.21~~, 7.11, 7.12, 7.14 tot en met 7.17 en 7.19 wordt onder gemeentelijk monument respectievelijk voorbeschermde gemeentelijk monument ook verstaan een monument of archeologisch monument dat op grond van een gemeentelijke verordening is aangewezen respectievelijk waarop, voordat het is aangewezen, die verordening van overeenkomstige toepassing is.
2. Het eerste lid is van toepassing:
 - a. als het gaat om een aangewezen monument of archeologisch monument: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven; en
 - b. als het gaat om een monument of archeologisch monument waarop voordat het is aangewezen de verordening van overeenkomstige toepassing is: zolang in dit omgevingsplan daaraan nog niet de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of dit omgevingsplan geen voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om die functie-aanduiding te geven.

[Red: Artikel 13.3 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel ~~13.3~~ 13.6 Overgangsrecht: rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

De artikelen ~~6.25~~ 6.24, ~~derde lid, aanhef en onder b en 6.21~~ 6.28, ~~aanhef en onder b derde lid,~~ zijn van overeenkomstige toepassing op een activiteit als bedoeld in die artikelonderdelen die wordt verricht op een locatie waarvoor een op grond van artikel 4.35, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet als instructie geldende aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet van kracht is, zolang in dit omgevingsplan aan die locatie nog niet de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.

[Red: Artikel 13.4 verplaatst van hoofdstuk 13 naar paragraaf 13.1.1.]

Artikel ~~13.4~~ 13.7 Overgangsrecht: bestaande bouwwerken

Een bouwwerk waarop het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, van toepassing is, mag in stand worden gehouden.

Paragraaf 13.1.2 Overgangsrecht bouwen

Artikel 13.8 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. als een gebouw door een calamiteit niet meer aanwezig is mag het bouwwerk na een calamiteit volledig worden herbouwd of aangepast, zolang de aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen twee jaar na de dag van de calamiteit wordt ingediend.
2. 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%.
3. Het bepaalde in 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 zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Paragraaf 13.1.3 Overgangsrecht gebruik

Artikel 13.9 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van de in het eerste lid bedoelde wijziging voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat omgevingsplan.

ZZ

Hoofdstuk 14 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 14 Project ONS Recreatieoord

[Gereserveerd]

Afdeling 14.1 Algemene bepalingen

Artikel 14.1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie ONS Recreatieoord.
2. De regels in paragraaf 4.2.3, 4.2.4 en 4.2.9 zijn niet van toepassing op de locatie ONS Recreatieoord.
3. De regels in hoofdstuk 5, met uitzondering van afdeling 5.2, zijn niet van toepassing op de locatie ONS Recreatieoord.
4. De regels in paragraaf 6.2.2 en 6.3.3 zijn niet van toepassing op de locatie ONS Recreatieoord.

Artikel 14.2 Gebruiksverbod

Het is verboden om locaties te gebruiken anders dan overeenkomstig de in dit hoofdstuk aan de locatie toebedeelde activiteiten.

Afdeling 14.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Paragraaf 14.2.1 Thema's

Subparagraaf 14.2.1.1 Bouwwerken

Artikel 14.3 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk op de locatie ONS Recreatieoord;
- en
- b. het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken op de locatie ONS Recreatieoord.

Artikel 14.4 Het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk op de locatie ONS Recreatieoord voldaan aan:

- a. afdeling 6.1 Algemene bepalingen;
- b. paragraaf 6.2.1 Uitzondering op de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- c. paragraaf 6.3.1 Vergunningplicht;
- d. paragraaf 6.3.2 Aanvraagvereisten;
- e. paragraaf 14.3.3 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden;
- f. paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels; en
- g. subparagraaf 14.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Artikel 14.5 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het verrichten van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken op de locatie ONS Recreatieoord voldaan aan:

- a. afdeling 6.1 Algemene bepalingen;
- b. paragraaf 6.2.1 Uitzondering op de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken;
- c. paragraaf 6.3.1 Vergunningplicht;
- d. paragraaf 6.3.2 Aanvraagvereisten;
- e. paragraaf 14.3.3 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden;
- f. paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels; en
- g. subparagraaf 14.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

-

Subparagraaf 14.2.1.2 Infrastructuur en publiek toegankelijk gebied

Subsubparagraaf 14.2.1.2.1 Groen

Artikel 14.6 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een gebied met groen op de locatie groen ONS Recreatieoord.

Artikel 14.7 Activiteiten in een gebied met groen

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden op de locatie groen ONS Recreatieoord alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 14.3.3.3 Activiteiten in een gebied met groen.

Subsubparagraaf 14.2.1.2.2 Water

Artikel 14.8 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een gebied met een primaire waterkering op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord.

Artikel 14.9 Activiteiten in een gebied met een waterkering

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 14.3.3.5 Activiteiten in een gebied met een primaire waterkering.

Subsubparagraaf 14.2.1.2.3 Verkeer

Artikel 14.10 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een verblijfsgebied op de locatie verblijfsgebied ONS Recreatieoord.

Artikel 14.11 Activiteiten in een verblijfsgebied

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden op de locatie verblijfsgebied ONS Recreatieoord alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 14.3.3.6 Activiteiten in een verblijfsgebied.

Subsubparagraaf 14.2.1.2.4 Paden

Artikel 14.12 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een gebied met paden op de locatie paden ONS Recreatieoord.

Artikel 14.13 Activiteiten in een gebied met paden

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden op de locatie paden ONS Recreatieoord alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 14.3.3.4 Activiteiten in een gebied met paden.

Subparagraaf 14.2.1.3 Cultureel erfgoed

Subsubparagraaf 14.2.1.3.1 Archeologie

Artikel 14.14 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten in een gebied met archeologie op de locatie archeologie ONS Recreatieoord.

Artikel 14.15 Activiteiten in een gebied met archeologie

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op de locatie archeologie ONS Recreatieoord alleen activiteiten verricht als wordt voldaan aan subparagraaf 14.3.3.2 Activiteiten in een gebied met archeologie.

Subsubparagraaf 14.2.1.3.2 Cultuurhistorische waardevolle bouwwerken

Artikel 14.16 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op activiteiten aan cultuurhistorische waardevolle bouwwerken op de locatie cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken ONS Recreatieoord.

Artikel 14.17 Aanwijzing cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

Een bouwwerk op de locatie cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken ONS Recreatieoord is aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk.

Artikel 14.18 Activiteiten aan een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op de locatie cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken ONS Recreatieoord bij het verrichten van activiteiten een aan een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk voldaan aan subparagraaf 14.4.3.1 Slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk.

Afdeling 14.3 Activiteiten

Paragraaf 14.3.1 Algemene bepalingen en activiteitoverstijgende regels

Subparagraaf 14.3.1.1 Algemeen

Artikel 14.19 Toepassingsbereik

Deze afdeling 14.3 Activiteiten is van toepassing op activiteiten in dit hoofdstuk.

Artikel 14.20 Algemene aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit uit afdeling 14.3 worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een beschrijving van de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde.

Subparagraaf 14.3.1.2 Parkeernormering

Artikel 14.21 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op een omgevingsplanactiviteit waarvoor op grond van dit omgevingsplan een omgevingsvergunning is vereist.

Artikel 14.22 Voldoende parkeergelegenheid

1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 6.52, kan alleen worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
2. Bij de toets of wordt voldaan aan het eerste lid wordt nader invulling gegeven op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2025'. Als dit beleid wordt gewijzigd of herzien, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan het op dat moment geldende beleid.

Paragraaf 14.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

Subparagraaf 14.3.2.1 Voertuigen stallen

Artikel 14.23 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op stallingen, garages en terreinen voor het stallen van voertuigen.

Artikel 14.24 Locatiebepaling

Op de locatie parkeren toegestaan ONS Recreatieoord zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

Artikel 14.25 Verbijzondering locatiebepaling

In uitzondering op artikel 14.24 wordt de locatie tevens gebruikt voor camper-parkeerterrein ONS Recreatieoord.

Subparagraaf 14.3.2.2 Recreatieve activiteiten

Artikel 14.26 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op voorzieningen ten behoeve van recreatieve activiteiten.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

Artikel 14.27 Locatiebepaling

Een recreatieve activiteit wordt alleen verricht op de locatie recreatie ONS Recreatieoord.

Artikel 14.28 Verbijzondering locatiebepaling

1. In uitzondering op artikel 14.27 wordt de locatie alleen gebruikt voor verblijfsrecreatie ONS recreatieoord.
2. In uitzondering op artikel 14.27 wordt de locatie alleen gebruikt voor voorzieningengebouwen ONS Recreatieoord.
3. In uitzondering op artikel 14.27 is het verboden om stacaravans te plaatsen of geplaatst te houden op de locatie verbod stacaravans ONS recreatieoord.

Artikel 14.29 Algemene regels

1. Op de locatie recreatie ONS Recreatieoord zijn ook bijbehorende voorzieningen en bouwwerken toegestaan.
2. De omvang van een perceel voor een zomerhuis is niet meer dan 160 m²; voor zover de bestaande oppervlakte van het perceel groter is dan 160 m², is deze grotere maat als maximale maat toegestaan.
3. De omvang van een perceel voor een stacaravan mag niet meer bedragen dan 100 m²; voor zover de bestaande oppervlakte van het perceel groter is dan 100 m², is deze grotere maat als maximale maat toegestaan.
4. Zomerhuizen en kampeermiddelen mogen niet permanent worden bewoond.

Paragraaf 14.3.3 Beperkingengebieden en beschermingsgebieden

Subparagraaf 14.3.3.1 Algemene bepalingen

Artikel 14.30 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de beperkingengebieden en beschermingsgebieden in deze paragraaf.

Artikel 14.31 Voorrangsregel

De regels in deze paragraaf gaan voor op de regels over activiteiten in afdeling 5.2 Thematische activiteiten en paragraaf 14.3.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte en de regels over bouwen in hoofdstuk 6 Bouwwerken en afdeling 14.4 Bouwwerken.

Subparagraaf 14.3.3.2 Activiteiten in een gebied met archeologie

Artikel 14.32 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van bouwwerken op de locatie archeologie ONS Recreatieoord.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op de volgende aanlegactiviteiten op de locatie archeologie ONS Recreatieoord:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen, van welke aard dan ook;
 - b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen zoals bomen;
 - c. het indrijven van voorwerpen, waaronder ook verstaan heiwerkzaamheden, in de bodem;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
 - e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, e.d.;
 - f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

Artikel 14.33 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten;
- b. het beschermen van de archeologische waarden;
- c. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Artikel 14.34 Algemene regels

1. De archeologische diepte ONS Recreatieoord zoals aangegeven op de locatie is de geldende dieptemaat voor die locatie.
2. De archeologische terreinoppervlakte ONS Recreatieoord zoals aangegeven op de locatie is de geldende terreinoppervlakte voor die locatie.

Artikel 14.35 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locatie archeologie ONS Recreatieoord bouwwerken te bouwen die een groter terreinoppervlak hebben en dieper reiken dan betreffende waarden zoals bedoeld in artikel 14.34.
2. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de locatie archeologie ONS Recreatieoord de aanlegactiviteiten bedoeld in artikel 14.32, tweede lid te verrichten als de activiteiten een groter terreinoppervlak hebben en dieper reiken dan de betreffende waarden zoals bedoeld in artikel 14.34.
3. Het verbod, bedoeld in het tweede lid, geldt niet voor de aanlegactiviteiten in artikel 14.32, tweede lid, als die betrekking hebben op:
 - a. normaal onderhoud en beheer;
 - b. bestaande weg- en leidingcunetten.

Artikel 14.36 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 14.35, eerste lid, wordt alleen verleend als:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport van een archeologische deskundige aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd;
- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate in dat rapport is vastgesteld.

Artikel 14.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

De omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit, zoals bedoeld in artikel 14.35, tweede lid, wordt alleen verleend als:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport van een archeologische deskundige aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd; en

- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate in dat rapport is vastgesteld.

Artikel 14.38 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid maatwerkvoorschriften te stellen die verplichten tot:

- a. het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

Subparagraaf 14.3.3.3 Activiteiten in een gebied met groen

Artikel 14.39 Toepassingsbereik

- 1. Deze subparagraaf is ook van toepassing op het bouwen van bouwwerken op de locatie groen ONS Recreatieoord.
- 2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op de volgende aanlegactiviteiten op de locatie groen ONS Recreatieoord:
 - a. graven;
 - b. het aanbrengen van verharding; en
 - c. het dempen en aanleggen van oppervlaktewater.

Artikel 14.40 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen en behouden van groen;
- b. het beschermen van het uiterlijk aanzien van het openbaar toegankelijk gebied;
- c. het versterken van de groenblauwe structuur;
- d. het beperken van wateroverlast en hittestress als gevolg van klimaatverandering;
- e. het ontwikkelen van aantrekkelijk en voldoende beleefbaar groen om te recreëren;
- f. het vergroten van de biodiversiteit.

Artikel 14.41 Verbod

- 1. Het is verboden gebouwen te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op de locatie groen ONS Recreatieoord.
- 2. Het is verboden aanlegactiviteiten zoals bedoeld in artikel 14.39, tweede lid op de locatie groen ONS Recreatieoord te verrichten.
- 3. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor:
 - a. uitstekende delen aan gebouwen, zoals bedoeld in artikel 14.56;
 - b. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, niet groter dan 80 m³.
- 4. Het verbod in het tweede lid geldt niet voor:
 - a. het aanbrengen van verharding in het groen voor voet- en fietspaden; en
 - b. activiteiten door of in opdracht van het bevoegd gezag voor de uitoefening van zijn taken.

Subparagraaf 14.3.3.4 Activiteiten in een gebied met paden

Artikel 14.42 Toepassingsbereik

- 1. Deze subparagraaf is ook van toepassing op het bouwen van bouwwerken op de locatie paden ONS Recreatieoord.
- 2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op de volgende aanlegactiviteiten op de locatie paden ONS Recreatieoord:
 - a. graven; en
 - b. het verharden van bestaande onverharde paden.

Artikel 14.43 Voorrangsregel

De regels in deze subparagraaf gaan voor op de regels in subparagraaf 14.3.3.3 Activiteiten in een gebied met groen, tenzij nadrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 14.44 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen en behouden van de bestaande padenstructuur;
- b. het beschermen van het uiterlijk aanzien van het openbaar toegankelijk gebied.

Artikel 14.45 Verbod

1. Het is verboden bouwwerken te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op de locatie paden ONS Recreatieoord.
2. Het is verboden aanlegactiviteiten zoals bedoeld in artikel 14.42, tweede lid op de locatie paden ONS Recreatieoord te verrichten.
3. Het verbod geldt niet voor activiteiten door of in opdracht van het bevoegd gezag voor de uitoefening van zijn taken.

Subparagraaf 14.3.3.5 Activiteiten in een gebied met een primaire waterkering

Artikel 14.46 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het bouwen van bouwwerken op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord.
2. Deze subparagraaf is ook van toepassing op de volgende aanlegactiviteiten op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord:
 - a. het aanplanten van bomen of houtgewas;
 - b. het verwijderen, aanleggen, verbreden of verharden van wegen, parkeerplaatsen, paden en slagen;
 - c. het graven verbreden of dempen van (erf)sloten, plassen of andere watergangen, en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen, kaden en oeverbeschoeiingen;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven of ophogen.

Artikel 14.47 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld op:

- a. het beschermen, instandhouden, onderhoud en versterken van het kunstfundament;
- b. het beschermen- instandhouding, onderhoud en versterking van de primaire waterkering;
- c. het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- d. het beschermen van waterbelangen;
- e. het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste;
- f. het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen;
- g. het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen;
- h. het behoud van het zandvolume van het zandige deel van de primaire kering.

Artikel 14.48 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden bouwwerken te bouwen op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord.
2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord de aanlegactiviteiten zoals bedoeld in artikel 14.46, tweede lid te verrichten.
3. Het verbod geldt niet voor:
 - a. activiteiten door of in opdracht van het bevoegd gezag ter uitoefening van zijn taken;
 - b. bouwwerken zoals bedoeld in artikel 5.40 lid 2, onder a en c van het Besluit kwaliteit leef-omgeving.

Artikel 14.49 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken

In aanvulling op subparagraaf 14.4.2.1 geldt op de locatie primaire waterkering ONS Recreatieoord dat de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52, voor de bouwwerken genoemd in het artikel 14.48, derde lid, alleen wordt verleend als:

- a. het bouwwerk past binnen de overige toegelaten gebruiksactiviteiten op de desbetreffende locatie; en
- b. het belang van de waterkering niet wordt geschaad.

Artikel 14.50 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 14.48, tweede lid, wordt alleen verleend als:

- a. het belang van de primaire waterkering niet wordt geschaad; en
- b. het zandvolume van de zandige primaire kering behouden blijft.

Artikel 14.51 Advies dijkbeheerder

Het bevoegd gezag wint voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning schriftelijk het advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van het belang van de primaire waterkering.

Subparagraaf 14.3.3.6 Activiteiten in een verblijfsgebied

Artikel 14.52 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op de locatie verblijfsgebied ONS Recreatieoord.

Artikel 14.53 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beheer en behoud van voorzieningen voor verblijven en spelen;
- b. het beheer en behoud van voorzieningen voor laden en lossen, wandel- en fietspaden;
- c. het beschermen van het uiterlijk aanzien van het openbaar toegankelijk gebied;
- d. het behouden van de staat en werking van infrastructuur voor de nadelige gevolgen van activiteiten.

Artikel 14.54 Verbod

1. Het is verboden bouwwerken te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op de locatie verblijfsgebied ONS Recreatieoord.
2. Het verbod geldt niet voor:
 - a. bouwwerken passend op de locatie verblijfsgebied ONS Recreatieoord;
 - b. uitstekende delen aan gebouwen, zoals bedoeld in artikel 14.56; en
 - c. activiteiten door of in opdracht van het bevoegd gezag voor de uitoefening van zijn taken.

Afdeling 14.4 Bouwwerken

Paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels

Subparagraaf 14.4.1.1 Algemene bouwregels gebouwen

Artikel 14.55 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf bevat algemene bouwregels voor gebouwen.

Artikel 14.56 Uitstekende delen aan gebouwen

Uitstekende delen aan gebouwen worden niet dieper dan 0,5 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven het maaiveld gebouwd.

Subparagraaf 14.4.1.2 Algemene bouwregels ondergronds bouwen

Artikel 14.57 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf bevat algemene bouwregels voor ondergronds bouwen.

Artikel 14.58 Algemene bouwregels maaiveld

Op de locatie zomerhuizerterrein ONS Recreatieoord is het niet toegestaan om geheel of deels onder maaiveld te bouwen.

Subparagraaf 14.4.1.3 Algemene bouwregels specifieke bouwwerken

Artikel 14.59 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf bevat algemene bouwregels voor specifieke bouwwerken genoemd in de artikelen van deze subparagraaf.

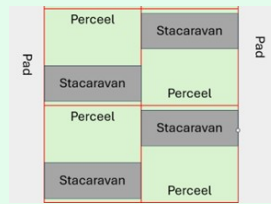
Artikel 14.60 Algemene bouwregels zomerhuizen en bijbehorende bouwwerken

Op de locatie zomerhuizerterrein ONS Recreatieoord gelden de volgende regels:

- a. zomerhuizen worden alleen gebouwd in of achter de rooilijn ONS Recreatieoord. Voor zover de rooilijn in de bestaande situatie wordt overschreden, wordt deze bestaande situatie gecontinueerd totdat het zomerhuis vervangen wordt. Een nieuw zomerhuis op deze locatie overschrijdt de rooilijn niet.
- b. de maximum goothoogte van zomerhuizen is niet meer dan 3 meter.
- c. de maximum bouwhoogte van zomerhuizen is niet meer dan 3,75 meter.
- d. bij een zomerhuis wordt maximaal één berging gebouwd waarbij geldt dat:
 1. de maximum goothoogte van een berging niet meer dan 2 meter is;
 2. de maximum bouwhoogte van een berging niet meer dan 2,50 meter is;
 3. het maximum oppervlak van een berging niet meer dan 6 m² is.
- e. de dakhelling van zomerhuizen en bijbehorende bouwwerken is niet minder dan 10 en niet meer dan 35 graden.
- f. de bebouwde oppervlakte op een perceel van een zomerhuis is niet meer dan 45 m².
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen is ten minste 2,00 meter.
- h. een gevelwand van een gebouw die gericht is op de opgenomen rooilijn, is voor minimaal 20% open door middel van de aanwezigheid van ramen en/of deuren of daarmee vergelijkbare gevelopeningen.
- i. bij het bouwen van uitstekende delen bij zomerhuizen, wordt niet dieper dan 2,2 meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven het maaiveld gebouwd.

Artikel 14.61 Algemene bouwregels kampeermiddelen en bijbehorende bouwwerken

1. Op de locatie kampeerterrein ONS Recreatieoord gelden de volgende regels:
 - a. Het plaatsen van een kampeermiddel vindt overeenkomstig het tweede lid plaats.
 - b. De maximum goothoogte van een stacaravan is niet meer dan 3,50 meter.
 - c. Het maximum oppervlak van een stacaravan is niet meer dan 36 m².
 - d. Bij een kampeermiddel wordt maximaal één berging worden gebouwd waarbij geldt dat:
 1. de maximum goothoogte van een berging niet meer dan 2 meter is;
 2. de maximum bouwhoogte van een berging niet meer dan 2,50 meter is;
 3. het maximum oppervlak van een berging niet meer dan 6 m² is.
 - e. Aan een kampeermiddel wordt maximaal één veranda gebouwd waarbij geldt dat:
 1. de veranda een breedte heeft van niet meer dan 5 meter (gemeten langs de langste zijde van het kampeermiddel);
 2. de veranda een diepte heeft van niet meer dan 2,5 meter (loodrecht gemeten ten opzichte van het kampeermiddel);
 3. de afstand van de veranda tot bouwwerken, behoudens het kampeermiddel waar de veranda aangebouwd wordt, bedraagt tenminste 3 meter;
 4. de afstand van de veranda tot een erfafscheiding c.q. de weg bedraagt tenminste 0,5 meter;
 5. de hiervoor onder a t/m d genoemde bebouwingsnormen gelden niet voor kampeermiddelen, in de zin van een tent, kampeerauto of caravan.
2. Het plaatsen van een kampeermiddel vindt overeenkomstig onderstaande opzet plaats:



Artikel 14.62 Algemene bouwregels voorzieningengebouwen

Op de locatie voorzieningengebouwen ONS Recreatieoord gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van een gebouw is niet meer dan de maximum bouwhoogte gebouwen ONS Recreatieoord die op de locatie is bepaald;
- de goothoogte van een gebouw is niet meer dan de maximum goothoogte gebouwen ONS Recreatieoord die op de locatie is bepaald; en
- bij het bouwen van uitstekende delen aan gebouwen wordt voldaan aan artikel 14.56.

Paragraaf 14.4.2 Vergunningplichtige bouwwerken

Subparagraaf 14.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Subsubparagraaf 14.4.2.1.1 Beoordelingsregels bouwwerken

Artikel 14.63 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf bevat de beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals bedoeld in artikel 6.52.

Artikel 14.64 Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels in paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels en subparagraaf 14.4.2.1 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Artikel 14.65 Specifieke beoordelingsregels welstand omgevingsplanactiviteit bouwwerken

- Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de Welstandsnota Rotterdam 2025- kwaliteit voor de toekomst de rechtsopvolger(s) daarvan.
- Het eerste lid niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning in afwijking van het eerste lid toch moet worden verleend.

Artikel 14.66 Beoordelingsregel parkeernormering omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.52 wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de regels uit subparagraaf 14.3.1.2 Parkeernormering.

Subsubparagraaf 14.4.2.1.2 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften om af te wijken

Artikel 14.67 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf is van toepassing op het afwijken van paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels doormiddel van het stellen van maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften.

Artikel 14.68 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane afmetingen, maten en percentages

- Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift te stellen tot afwijking van de regels in paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels

over afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages.

2. Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden gesteld als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; en
 - d. de milieusituatie.

Artikel 14.69 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane afstanden tot de perceelsgrens

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift te stellen tot afwijking van de regels in artikel 14.60, onder g en de regels in 14.61 onder e onder 4 voor het toestaan van een kleinere afstand tot de zijdelingse en achterperceelsgrenzen.
2. Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden gesteld als een positief advies van de Brandpreventiecommissie is verkregen.

Artikel 14.70 Maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften voor toegestane bouwhoogte techniek

1. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift op te stellen ter overschrijding tot maximaal 0,5 meter van de regels in hoofdstuk paragraaf 14.4.1 Algemene bouwregels over 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.
2. Een maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden gesteld als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld; en
 - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Paragraaf 14.4.3 Slopen van bouwwerken

Subparagraaf 14.4.3.1 Slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

Artikel 14.71 Toepassingsbereik

1. De regels in deze subparagraaf zijn van toepassing op het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk.
2. De regels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op beschermd stadsgezicht. Hiervoor gelden de regels in paragraaf 6.4.2.

Artikel 14.72 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van de aanwezige cultuurhistorische waarden; en
- b. de instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Artikel 14.73 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning op de locatie cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken ONS Recreatieoord bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.
2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor:
 - a. het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk als uitvoering van een handhavingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders dat ziet op geheel of gedeeltelijke sloop van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk;
 - b. het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan;

- c. het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk waarvoor een vergunning vereist is ingevolge een omgevingsplanactiviteit die gemeentelijke monumenten raken of een rijksmonumentenactiviteit en deze omgevingsvergunning verleend is;
- d. gedeeltelijke sloop van delen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk als door het college van burgemeester en wethouders schriftelijk is geadviseerd dat de cultuurhistorische waarde niet of niet onevenredig wordt aangetast; en
- e. het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk, of delen daarvan, waarvan op basis van artikel 6.22 en 6.27 van dit omgevingsplan of op basis van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving geen omgevingsvergunning is vereist voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Artikel 14.74 Aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 14.73, eerste lid, worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een omschrijving van de werkzaamheden;
 - b. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de te slopen gebouwen of delen daarvan;
 - c. situatietekeningen van de bestaande en nieuwe situatie; en
 - d. slooptekeningen.
2. Aanvullend op het eerste lid, wordt één van de volgende gegevens en bescheiden ook verstrekt:
 - a. een rapport, dat voldoet aan de eisen van het derde lid; of
 - b. een document waaruit blijkt dat eerdere besluitvorming heeft plaatsgevonden door het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad, ter beoordeling of er sprake is van een zwaarwegend (algemeen) maatschappelijk belang zoals bedoeld in artikel 14.75, eerste lid onder b, onder 2.
3. Het rapport, bedoeld in het tweede lid, onder a, wordt vervaardigd door een onafhankelijk deskundige en bevat een beschrijving die in gaat op:
 - a. voor zover er sprake is van gehele sloop:
 1. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het bouwwerk;
 2. een onderbouwing waaruit blijkt dat het bouwwerk niet redelijkerwijs te behouden, te restaureren en/of te herstellen is;
 3. de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen kan worden gemaakt voor (her)gebruik; en
 4. een onderbouwing, inclusief bouwkundige tekening(en), van het plan waarmee aan- nemelijk wordt gemaakt dat op de locatie van het te slopen bouwwerk vervangende nieuwbouw plaatsvindt, waarbij het behoud van de cultuurhistorische waarden van het te slopen gebouw, de locatie als ook van de omgeving in acht worden genomen.
 - b. voor zover er sprake is van gedeeltelijke sloop:
 1. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van de te slopen delen van het bouw- werk;
 2. een onderbouwing waaruit blijkt dat de cultuurhistorisch waardevolle delen niet rede- lijkerwijs te behouden, te restaureren en/of te herstellen zijn;
 3. de mate waarin de te slopen delen geschikt zijn of door het treffen van voorzieningen geschikt kunnen worden gemaakt voor (her)gebruik; en
 4. een onderbouwing, inclusief bouwkundige tekening(en) van het plan waarmee aan- nemelijk wordt gemaakt dat het bouwwerk wordt verbouwd met behoud van de cultuur- historische waardevolle eigenschappen.

Artikel 14.75 Beoordelingsregels omgevingsvergunning slopen

1. De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 14.73, eerste lid, voor de gehele sloop van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk wordt alleen verleend als:
 - a. de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk nieuwbouw plaatsvindt met inachtneming van de cultuurhistorische kwaliteit van het te slopen gebouw, de locatie en de omgeving; en
 - b. als er sprake is van één van de volgende gevallen:
 1. op basis van bouwtechnische en gebruikstechnische overwegingen de instandhouding, waaronder het behoud, restauratie en/of herstel, van het cultuurhistorisch waardevol bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
 2. het behoud van het cultuurhistorisch waardevol bouwwerk niet opweegt tegen een zwaarwegend (algemeen) maatschappelijk belang, waarbij eerdere besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad heeft plaats- gevonden.

2. De omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 14.73, eerste lid, voor gedeeltelijke sloop van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk wordt alleen verleend als:
- a. op basis van bouwkundige en gebruikstechnische overwegingen, de instandhouding, waaronder het behoud, restauratie en/of herstel, van de cultuurhistorisch waardevolle delen redelijkerwijs niet kan worden verlangd; en
 - b. er sprake is van één van de volgende gevallen:
 - 1. de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat de delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen; of
 - 2. de aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat door vervanging van deze delen de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit van het cultuurhistorisch waardevol bouwwerk niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 14.76 Advies Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam

Alvorens op de aanvraag te beslissen wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk het advies in van de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed Rotterdam over het plan voor de verbouw of vervangende nieuwbouw.

AAA

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Begrippen bij dit omgevingsplan

<i>aansluitafstand</i>	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
<i>achtererfgebied</i>	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;
<i>ashoogte van een windturbine</i>	de bouwhoogte van een windturbine exclusief het uiteinde van de rotor;
<i>archeologische deskundige</i>	Archeologie Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie;
<i>bebouwingsgebied</i>	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
<i>bebouwingspercentage</i>	een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bouwwerkperceel door gebouwen mag worden ingenomen;
<i>belwinkel</i>	een inrichting waarvan de bedrijfsvoering onder welke benaming dan ook is gericht op het ter plaatse tegen betaling bieden van gelegenheid tot elektronische berichten-uitwisseling in de vorm van telefonie of door middel van toegang tot het internet. Een op de openbare weg geplaatste telefooncel wordt hier niet onder begrepen;
<i>bouwlaag</i>	het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en 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;
<i>bouwperceel</i>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<i>bruto vloeroppervlak (b.v.o.)</i>	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. Het bruto-vloeroppervlakte wordt berekend op basis van NEN 2580;
<i>cultuur en ontspanning</i>	het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning waaronder cultureel centrum, galerie, museum, muziekschool, creativiteitscentrum, dansschool, wellness, filmhuis/bioscoop en theater.
<i>dakterras</i>	een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk;
<i>detailhandel</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goe-

	<u>deren aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;</u>
<u>dienstverlening</u>	<u>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;</u>
<u>feestzaal</u>	<u>een ruimte die bedrijfsmatig ter beschikking wordt gesteld voor uitsluitend het houden van feesten en partijen met een besloten karakter door middel van het verhuren van de accommodatie, waarbij het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank mogelijk is;</u>
<u>GGD</u>	<u>Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond;</u>
<u>hoog-risico biologisch laboratorium</u>	<u>een biologisch laboratorium met een biologische veiligheidsklasse 3 of hoger;</u>
<u>horeca</u>	<u>het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en drank, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;</u>
<u>hotel</u>	<u>het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en bijbehorende voorzieningen zoals ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie;</u>
<u>kantoor</u>	<u>het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;</u>
<u>kap</u>	<u>een afdekking van een gebouw met schuine zijden;</u>
<u>maaiveld</u>	<u>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;</u>
<u>milieudeskundige</u>	<u>de DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie;</u>
<u>NAP</u>	<u>het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd;</u>
<u>nieuw hoog-risico biologisch laboratorium</u>	<u>nieuwvestiging van een hoog-risico biologisch laboratorium of uitbreiding van een bestaand (hoog-risico biologisch) laboratorium met een hoog-risico biologisch laboratorium;</u>
<u>nutsvoorzieningen</u>	<u>op het openbaar leidingen net aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt niet hieronder begrepen);</u>
<u>omgevingsplanactiviteit bouwwerken</u>	<u>omgevingsplanactiviteit bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk;</u>
<u>seksinrichting</u>	<u>de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht;</u>
<u>slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk</u>	<u>geheel of gedeeltelijk afbreken van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk of uit elkaar halen van cultuurhistorische waardevolle of niet cultuurhistorische waardevolle delen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk of bouwwerken;</u>
<u>souterrain</u>	<u>een gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen gebruiksruimte van een gebouw;</u>

<u>straatmeubilair</u>	<u>voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken, plantenbakken e.d.;</u>
<u>straatpeil of peil</u>	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw (peil); c. voor een bouwwerk dat aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend; d. voor een drijvend bouwwerk: de waterlijn; e. het straatpeil is gelijk aan het begrip uitgiftepeil; f. de hoogte van de weg: de hoogte van de weg zoals die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld; g. weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen en voor het publiek toegankelijke trottoir.
<u>theoretisch profiel van een kap</u>	<u>de ruimte binnen de schuin lopende zijden van een kap waarbinnen het verblijf van personen mogelijk is;</u>
<u>uitstekende delen aan gebouwen</u>	<u>erkers, luifels, balkons, galerijen e.d.;</u>
<u>VRR</u>	<u>Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;</u>
<u>water</u>	<u>waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater;</u>
<u>windturbine</u>	<u>door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt.</u>

BBB

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

<u>archeologie ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/4eaf728c3c12457a892250be09b6dfd9/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>archeologische diepte ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/d5e2d8c9082346a3b4d95cae933bbe1c/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>archeologische terreinoppervlakte ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/e5d99a704ea74f1e8a9df017b2f0f7ce/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>camper-parkeerterrein ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/398c57c1f3384dcc815904808725add3/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/a720d5e0d1514275b94c238beb379363/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>gebiedsgerichte omzetting</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/b65fb40bb074414c9fbc3c943e35a305/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>groen ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/b39d7ec276c84e6781ab3bbfdd625b38/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>kampeerterrein ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/d081a4b329404bb3bfe72c06da722925/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>maximum bouwhoogte gebouwen ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/7eafd5baff2a41948324ec85be9e0b92/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>maximum goothoogte gebouwen ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/aff924a5aac840edb78945b15b46565e/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/a59b09d7666949de8ba2faf5d28795dd/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>paden ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/076ea56272cd4896ae9c29c8c3074157/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>parkeren toegestaan ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/91bf8c4e5c6b4f22ae8c042cd-ba0f9ad/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>primaire waterkering ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/c4d4ae9ccf6d4a8298cd634a7b194cf7/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>recreatie ONS Recreatieoord</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2026/b7963b46ca3146faa68ac34ac3b15782/nld@2026-08-17;11560518</u>
<u>regels tijdelijk deel nog niet vervallen</u>	<u>/join/id/regdata/gm0599/2025/190b52fab7be440799fb031d265a097e/nld@2025-11-25;10083095</u>

	/join/id/regdata/gm0599/2026/190b52fab7be440799fb031d265a097e/nld@2026-08-17;11560518
<u>rooilijn ONS Recreatieoord</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/2ab0f3a8569a40cd9b2ecb78f854d3e2/nld@2026-08-17;11560518
<u>verblijfsgebied ONS Recreatieoord</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/f9c0672189224775bfbf10a8fd9b6cd2/nld@2026-08-17;11560518
<u>verblijfsrecreatie ONS recreatieoord</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/27b08b8473f743d387efea49085d8e01/nld@2026-08-17;11560518
<u>verbod stacaravans ONS recreatieoord</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/82eb1c664bef4615be7561d22b780b2c/nld@2026-08-17;11560518
<u>voorzieningengebouwen ONS Recreatieoord</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/76c8166c66534bb38ba-fe879ffa16677/nld@2026-08-17;11560518
<u>zomerhuizenterrein ONS Recreatieoord</u>	/join/id/regdata/gm0599/2026/788935ec2cf44f2cbd1c8cfe8d865187/nld@2026-08-17;11560518

CCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 lid 1

Bijlage ~~II~~ I genoemd in het eerste lid van dit artikel bevat de begripsbepalingen die gelden voor het omgevingsplan.

DDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.3 Normadressaat

Dit artikel bepaalt tot wie de regels van dit omgevingsplan zijn gericht. Het artikel bevat een hoofdregel, maar laat ruimte om daarop elders in dit omgevingsplan uitzonderingen te maken. De hoofdregel is dat de regels zijn gericht tot eigenaren van een bouwwerk, open erf of terrein en tot ieder ander die de activiteit verricht of laat verrichten waarop de regels betrekking hebben. Diegene moet zorgdragen voor de naleving van de regels die voor de activiteit gelden.

Voor de milieubelastende activiteiten is in artikel ~~22.42~~ 22.43 een normadressaat opgenomen. Ter verduidelijking tot wie de overige regels van het omgevingsplan zich richten is ervoor gekozen om ook voor de andere activiteiten een normadressaat op te nemen.

EEE

Na sectie ' Normadressaat' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Paragraaf 5.2.1 Woonruimte gebruiken

Deze

FFF

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.25.8~~ Overbewoning woonruimte

GGG

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.35.9~~ Aanwezigheid brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken

HHH

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.45.10~~ Specifieke zorgplicht staat en gebruik open erven en terreinen

III

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~5.55.11~~ Bouwvalligheid nabijgelegen bouwwerk bij open erf of terrein

JJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.4 Maatwerkvoorschriften

In dit artikel wordt de mogelijkheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften breed opengesteld voor alle artikelen in deze afdeling. Aangezien alle onderwerpen in deze afdeling van landelijke regelgeving zijn overgeheveld naar de gemeente is het onnodig om de maatwerkmogelijkheid te clausuleren. Voorheen bevatten verschillende artikelen van het Bouwbesluit 2012 een uitdrukkelijke mogelijkheid voor het bevoegd gezag om anders te besluiten dan opgenomen in de in het betrokken artikel opgenomen eis. In deze afdeling wordt die mogelijkheid niet voor afzonderlijke artikelen opgenomen, aangezien maatwerk met dit artikel breed openstaat. Het bevoegd gezag kan dus altijd bepalen of in het concrete geval met een gemotiveerd maatwerkvoorschrift kan worden gewerkt. Een uitzondering op het niet meer specifiek benoemen van afwijkmogelijkheden in het artikel zelf is artikel ~~6.136.14~~ over de aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater. De voorheen in het Bouwbesluit opgenomen mogelijkheid voor het bevoegd gezag om aanwijzingen te geven is voor de duidelijkheid van bevoegd gezag en de gebruiker wel in dit artikel overgenomen. Het is op basis van de brede bevoegdheid om maatwerk te stellen op grond van artikel 6.4 echter ook mogelijk dat het maatwerkvoorschrift in een concreet geval anders moet komen te luiden.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.4 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

KKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.7 Mantelzorg

Dit artikel is ongewijzigd overgenomen uit artikel 1, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Voor de toepassing van de genoemde paragrafen wordt huisvesting in verband met mantelzorg altijd als functioneel verbonden met het hoofdgebouw aangemerkt. F

Daarmee wordt bewerkstelligd dat een bijgebouw dat of een aan- of uitbouw die wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg vanwege de expliciet bepaalde functionele verbonden-

heid met het hoofdgebouw, ook moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk en daarmee als bijbehorend bouwwerk als bedoeld in dit omgevingsplan. Daarmee wordt het mogelijk het bijgebouw of de aan- of uitbouw op de grondslag van artikel ~~6.246.27~~, aanhef en onder a, of ~~6.196.22~~, aanhef en onder a, van dit omgevingsplan vergunningvrij te bouwen. In de praktijk blijkt de vraag wel eens te ontstaan of er bij de toewijzing van een eigen huisnummer aan een bij een woning aanwezige mantelzorgvoorziening, nog sprake kan zijn van een bijbehorend bouwwerk. Het al dan niet toekennen van een afzonderlijk huisnummer is echter niet van belang voor de uitleg van deze bepaling.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.25 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

LLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.8 Repressief welstand

Dit artikel heeft betrekking op het repressief welstandtoezicht en was voorheen opgenomen in artikel 12 van de Woningwet. Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mogen niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold. Op grond van artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt die welstandsnota als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. In het voormalige artikel 13a van de Woningwet was opgenomen dat bij een overtreding van artikel 12, eerste lid, het bevoegd gezag de eigenaar kon verplichten zodanige door het bevoegd gezag aan te geven voorzieningen te treffen, dat daarmee werd voldaan aan artikel 12 van die wet. In de systematiek van de Omgevingswet is dit een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel 6.4 kan het bevoegd gezag zo'n maatwerkvoorschrift ook stellen voor het onderwerp welstand. Omdat de vraag of dit artikel overtreden is, beantwoord moet worden door de criteria van de welstandsnota te beoordelen, ligt het voor de hand dat het bevoegd gezag door middel van een maatwerkvoorschrift aan de eigenaar van een gebouw duidelijk maakt op welke punten aanpassing nodig is om de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand op te heffen.

Als de gemeente geen welstandsnota heeft vastgesteld, gelden er voor de gehele gemeente geen welstandsregels waaraan het uiterlijk van bestaande bouwwerken moet voldoen. Optreden tegen welstandsexcessen is dan niet mogelijk. Op grond van het tweede lid is welstandtoezicht evenmin aan de orde voor door de gemeenteraad aangewezen bouwwerken in daarbij aangewezen (zogenoemde welstandsvrije) gebieden. Op grond artikel 12, tweede lid, van de Woningwet, kon de gemeenteraad die welstandsvrije bouwwerken en gebieden aanwijzen. Deze besluiten zijn in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, toegevoegd aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan waar zowel voor het repressieve welstandtoezicht (in het tweede lid) als voor de beoordeling van een nieuw te bouwen vergunningplichtig bouwwerk aan redelijke eisen van welstand (in artikel ~~6.366.62~~ is een uitzondering is gemaakt. Het repressieve welstandsvereiste is niet van toepassing op tijdelijke bouwwerken, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken zoals strandtenten.

De vraag of het uiterlijk van nieuw te bouwen bouwwerken waarvoor wel een omgevingsvergunning op grond van het omgevingsplan nodig is aan daarop van toepassing zijnde welstandseisen voldoet, wordt tijdens het proces van vergunningverlening getoetst. Zie hiervoor artikel ~~6.366.62~~.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.7 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

MMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.9 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

In door het bevoegd gezag te bepalen situaties kan het nodig zijn dat, voorafgaande aan het bouwen, door of namens het bevoegd gezag rooilijnen of bebouwingsgrenzen worden gemarkeerd (uitgezet). In dit artikel is geregeld dat vergunningplichtige bouwwerkzaamheden pas mogen beginnen

als door of namens het bevoegd gezag de rooilijnen of bebouwingsgrenzen zijn uitgezet en het straatpeil is bepaald.

Dit begrip uitgiftepeil is gelijk aan het begrip straatpeil uit het omgevingsplan. Het begrip straatpeil veronderstelt de aanwezigheid van een openbare weg. Indien de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst of de openbare weg niet in de buurt is, wordt uitgegaan van het openbare terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. In de praktijk kan het voorkomen dat het feitelijk niveau van de straat anders is dan het feitelijk straatpeil dat door de Uitgiftepeilencommissie wordt bepaald.

Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen). Als er sprake is van een bouwvoornemen moet men voor het juiste straatpeil langs de Uitgiftepeilencommissie van de gemeente (uitgiftepeilen@rotterdam.nl).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.5 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

NNN

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.116.12~~ Algemene afbakeningseisen

OOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.126.13~~ Aansluiting op distributienet voor drinkwater

Dit ~~Dit~~ artikel regelt in welke gevallen de drinkwatervoorziening moet zijn aangesloten op het openbare distributienet voor drinkwater. De wijze waarop de in dit artikel bedoelde afstanden moeten worden gemeten volgt uit de begripsbepaling van aansluitafstand opgenomen in dit omgevingsplan. Overigens houdt de aansluitplicht niet in dat het drinkwaterbedrijf tot de levering van drinkwater verplicht is of dat de aangeslotene tot het afnemen van drinkwater verplicht is. De aansluitplicht houdt slechts de plicht in tot het aanbrengen van de technische voorzieningen die het betrekken van drinkwater mogelijk maken. Of drinkwater wordt geleverd, is afhankelijk van een met het drinkwaterbedrijf te sluiten contract. Een aansluiting op het distributienet is niet verplicht wanneer door toepassing van het gelijkwaardigheidsbeginsel een alternatieve voorziening voor het betrekken van drinkwater is toegestaan.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.11 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

PPP

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.136.14~~ Aansluiting van afvoer huishoudelijk afvalwater en hemelwater

QQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.146.15~~ Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

RRR

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.156.16~~ Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen

SSS

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.166.17~~ Bluswatervoorziening

TTT

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.176.18~~ Vrijstelling van archeologisch onderzoek

Dit artikel is een voortzetting van artikel 41a van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet, dat een vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht bevatte. Dit artikel voorkomt dat er in dit omgevingsplan een lacune zou ontstaan door het wegvallen van artikel 41a. Het gaat hierbij om bodemverstoringen op huis-tuin-en-keukenniveau. Er worden geen grootschalige projecten mee vrijgesteld. Zie ook de toelichting bij artikel 5.130 van het Bkl.

Het eerste lid bepaalt dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, regels zijn gesteld over het verrichten van archeologisch onderzoek in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid (ook wel: aanlegactiviteit), deze regels niet gelden als de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van minder dan 100 m². Deze activiteiten zijn vrijgesteld van het vereiste om bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport aan te leveren en van eventuele vergunningvoorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg.

In het tweede lid is bepaald dat als er in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, (voor een locatie) voor bodemverstorende activiteiten een grotere of kleinere oppervlakte dan 100 m² is vastgesteld voor de vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht, die afwijkende andere oppervlakte geldt. In dat verband wordt erop gewezen dat aan een vastgestelde afwijkende andere oppervlakte, voor zover die minder dan 50 m² bedraagt, geen praktische betekenis toekomt als het gaat om het vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dat voldoet aan de in artikel ~~6.246.27~~, onder a en b, van dit omgevingsplan gestelde eisen. De vergunningplicht voor een bouwactiviteit op grond van artikel ~~6.276.52~~ van dit omgevingsplan geldt dan immers niet. Een archeologische onderzoeksplicht zal voor die gevallen overigens wel kunnen worden opgelegd via andere omgevingsvergunningen die op grond van dit omgevingsplan kunnen zijn vereist, bijvoorbeeld voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden ter voorbereiding van de bouwactiviteit. Hiervoor wordt nader verwezen naar artikel ~~6.256.28~~, vierde lid, van dit omgevingsplan en de toelichting daarop.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.22 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

UUU

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.196.22~~ Vergunningvrije bouwwerken

In dit artikel is geregeld dat de onderdelen van artikel 2 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken en erf- en perceelafscheidings hoger dan een meter maar niet hoger dan

twee meter. Met dit artikel wordt geregeld dat het bouwen, in stand houden en gebruiken van deze bouwwerken, mits voldaan wordt aan de hierbij gegeven randvoorwaarden, van rechtswege in overeenstemming is met het omgevingsplan.

Er is geen binnenplanse vergunning en ook geen buitenplanse vergunning voor deze bouwwerken nodig. Evenmin is een andere binnenplanse vergunningplicht of een buitenplanse vergunningplicht aan de orde, omdat hier wordt bepaald dat de aangewezen bouwwerken van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan. Dit betekent ook dat een omgevingsvergunning die is vereist op grond van een eventuele in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen bepaling dat voor een activiteit van een bepaalde regel (zoals bijvoorbeeld een toegelaten bouwhoogte) bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, niet nodig is. Een uitzondering geldt voor de in de aanhef van het artikel opgenomen regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Dit betreft de omgevingsplanregels van rijkswege, afkomstig uit onder meer het Bouwbesluit 2012, de Woningwet en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regels, die ook betrekking kunnen hebben op het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken, zijn onverminderd van toepassing. Zo geldt voor deze bouwwerken bijvoorbeeld onverminderd het repressieve welstandsvereiste uit artikel 6.8. Als een bouwwerk in strijd zou zijn met één of meer van deze regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit en dus een omgevingsvergunning vereist.

Ter verduidelijking: in artikel ~~6.196.22~~, sub a onder 9 in relatie tot onder 10 wordt aangegeven wat de totale oppervlakte is van bijbehorende bouwwerken die bij een woning gebouwd mogen worden. Met een bijbehorend bouwwerk wordt bijvoorbeeld bedoeld een vrijstaande schuur/berging of een aanbouw aan de woning. Hoe groter het perceel is, hoe groter de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag zijn. Dit varieert van 50 m² tot een maximum van 150 m². In artikel ~~6.196.22~~, sub a, onder 10 luidt de inleidende tekst "uitbreiding van of gelegen bij een hoofdgebouw, anders dan". Hier staat dat de totale oppervlakte genoemd in artikel ~~6.196.22~~, sub a onder 9 niet geldt bij of aan een woonwagen, tijdelijk hoofdgebouw en een recreatief nachtverblijf. Een recreatief nachtverblijf is bijvoorbeeld een vakantiewoning, chalet, caravan of tent. Bij in ieder geval een woonwagen, tijdelijk vergund hoofdgebouw en een recreatief nachtverblijf mogen vergunningvrij geen bijbehorende bouwwerken bouwen.

In dit artikel is onder b aangegeven onder welke voorwaarden een erf- of perceelafscheiding zonder omgevingsvergunning geplaatst kan worden. In onderdeel 1° en onderdeel 2° wordt aangegeven dat een erf- of perceelafscheiding die hoger is dan 1 m, maar niet hoger dan 2 m alleen geplaatst mag worden op een erf of perceel waarop al een gebouw staat en waarmee de erf- of perceelafscheiding in een functionele relatie staat. In onderdeel 3° is verder als eis gesteld dat een erf- of perceelafscheiding uitsluitend gebouwd mag worden achter de voorgevelrooilijn. In onderdeel 4° is voorts aangegeven dat een erf- of perceelafscheiding te allen tijde op een afstand van ten minste 1 m vanaf de weg of het openbaar groen moet worden geplaatst. Het betreffende vereiste geldt uitsluitend als er in de welstandsnota, welstandseisen voor de betreffende erf- of perceelafscheiding in deze 1 m strook van toepassing zijn.

Bijzondere vermelding verdient nog het in dit artikel in onderdeel c aangewezen gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg. Omdat het hier slechts gaat om gebruik van een bestaand bouwwerk en niet om het bouwen, in stand houden en gebruiken van een te bouwen bouwwerk, is de vergunningplicht uit artikel ~~6.276.52~~ op deze activiteit niet van toepassing. De aanwijzing in artikel ~~6.196.22~~ leidt ertoe dat een binnenplanse noch buitenplanse vergunning nodig is voor gebruik van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.36 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

VVV

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.206.23~~ Bijbehorend bouwwerk in bijzondere gevallen

WWW

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6-216.24~~ Inperkingen artikel ~~6-196.22~~ vanwege cultureel erfgoed

Dit artikel bevat uitzonderingen en randvoorwaarden voor het vergunningvrij bouwen als bedoeld in artikel ~~6-196.22~~. Deze uitzonderingen waren in artikel 4a van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht opgenomen. Het gaat om uitzonderingen voor (voor)beschermd monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.38 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

XXX

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6-196.22~~ Inperkingen artikel ~~6-196.22~~ vanwege externe veiligheid

Dit artikel bevat uitzonderingen op de mogelijkheden om vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel ~~6-196.22~~ te verrichten vanwege het belang van de externe veiligheid. Deze uitzonderingen waren opgenomen in artikel 5, derde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Hieraan ligt ten grondslag de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste een op de miljoen per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties die op grond van artikel 5.7 van het Bkl in een omgevingsplan in acht moet worden genomen. Voor zover artikel ~~6-196.22~~ betrekking heeft op die gebouwen – de onderdelen a en c – is het niet wenselijk dat op locaties waar door de in die onderdelen bedoelde activiteiten overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico aan de orde zou kunnen zijn, vergunningvrij de in die onderdelen bedoelde activiteiten zouden kunnen worden verricht.

De locaties waar deze activiteiten niet mogelijk zijn, zijn in de eerste plaats de locaties waarvoor het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zelf al vanwege de overschrijding van het plaatsgebonden risico bouwmogelijkheden die kunnen leiden tot kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen niet toelaat. Het gaat hier om artikel ~~6-226.25~~, onder a en b, dat een omzetting is van artikel 5, derde lid, onder a en b, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De verwijzing naar dit omgevingsplan is hier uitdrukkelijk beperkt tot het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, dat kort samengevat bestaat uit de onder het voormalige recht geldende planologische regelingen. Dit omdat die regelingen uitgaan van de in de desbetreffende onderdelen van artikel 5, derde lid, gehanteerde begrippen en systematiek, die onder de Omgevingswet anders zijn. Het is aan gemeenten om daar bij het vaststellen van het omgevingsplan toepassing aan te geven. Hierop kan niet in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet worden vooruitgelopen.

Artikel ~~6-226.25~~, onder c, zondert daarnaast ook vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel ~~6-196.22~~, onder a en c, uit, als de beoogde locatie voor die activiteiten is gelegen binnen afstanden die degene die een vergunningvrije milieubelastende activiteit verricht op grond van het Bal in verband met het plaatsgebonden risico in acht moet nemen. Het gaat dan om de afstanden tussen bepaalde installaties of opslagvoorzieningen waar met stoffen wordt gewerkt die een veiligheidsrisico voor de omgeving met zich kunnen brengen en te beschermen gebouwen en locaties. Op grond van het Bal geldt als hoofdregel dat veiligheidsafstanden zoals hier bedoeld gelden tot de begrenzing van de locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht. Hierdoor zijn er ook geen beperkingen aan de gebruiksruimte buiten die begrenzing. Maar het Bal staat in een aantal situaties afwijking van deze regel toe. Onderdeel c is alleen voor die gevallen van praktisch belang. De zinsnede «voor zover ... van toepassing is» in de verschillende subonderdelen van artikel ~~6-226.25~~, onder c, brengt dat tot uitdrukking. Degene die een milieubelastende activiteit als hier bedoeld verricht, moet op grond van het Bal op het moment dat de veiligheidsafstanden van toepassing worden buiten de locatie waar hij zijn activiteit verricht, het bevoegd gezag daarover informeren. Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat deze gegevens terecht komen in het landelijk register externe veiligheidsrisico's en aldus voor eenieder kenbaar zijn.

Bij de opsomming van activiteiten in artikel ~~6-226.25~~, onder c, is aangesloten bij de opsomming van activiteiten in bijlage VII, onder A, bij het Bkl. Dat onderdeel van die bijlage geeft voor de daarin genoemde vergunningvrije milieubelastende activiteiten uit het Bal vastgestelde afstanden waarbij wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De opgesomde activiteiten, zoals die in artikel ~~6-226.25~~, onder c, onder verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Bal zijn overgenomen, omvatten zes activiteiten die niet worden genoemd in artikel 5, derde lid, onder c, van

bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de subonderdelen 2, 5, 6, 7, 12 en 13. Voor de activiteit, bedoeld in subonderdeel 2 (het tanken van voertuigen of werktuigen met LPG), heeft dat als achtergrond dat deze activiteit onder het recht voor de Omgevingswet nog vergunningplichtig was. Door de verschuiving van vergunningplichtig naar vergunningvrij moet de activiteit nu aan de opsomming in artikel ~~6.226.25~~, onder c, worden toegevoegd. Voor de overige toegevoegde activiteiten is gelet op het belang van de externe veiligheid evenmin aanleiding om deze voor de toepassing van artikel ~~6.226.25~~, onder c, buiten beschouwing te laten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.39 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

YYY

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.236.26~~ Toepassingsbereik

In deze subparagraaf zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor de vergunningplicht, bedoeld in artikel ~~6.276.52~~, niet van toepassing is. Zoals ook in afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet toegelicht, geldt voor deze bouwwerken weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel ~~6.276.52~~, maar de overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen.

ZZZ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.246.27~~ Vergunningvrije bouwwerken - omgevingsplan onverminderd van toepassing

In dit artikel zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor de vergunningplicht, bedoeld in artikel ~~6.276.52~~, niet van toepassing is. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, met enkele ondergeschikte aanpassingen en een aanvulling van erf- en perceelafschieding (hoger dan een meter maar niet hoger dan twee meter), voortgezet. Zoals ook in afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet toegelicht, geldt voor deze bouwwerken weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel ~~6.276.52~~, maar de overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Net als bij de werking van artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, zijn de betrokken bouwwerken dus alleen maar vergunningvrij als aan alle overige regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken uit dit omgevingsplan wordt voldaan. Als op grond van die andere regels een vergunning nodig is, of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik in strijd is met andere regels uit dit omgevingsplan, moet toch een vergunning worden aangevraagd.

Zoals al beschreven betreft het hier een voortzetting van de bouwwerken die in artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht waren opgenomen. Op enkele onderdelen zijn daarin wijzigingen aangebracht. Zo is de eis in onderdeel a, onder 3, dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied moet zijn gelegen, niet langer afhankelijk van de gelding van redelijke eisen van welstand voor het betrokken gebied of bouwwerk. Hiermee wordt de praktische toepassing van de regeling verbeterd.

Onderdeel ~~hg~~ zondert van de binnenplanse vergunningplicht uit buisleidingen anders dan buisleidingen waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Bbl (~~bij~~ het Invoeringsbesluit Omgevingswet oorspronkelijk genummerd als artikel 2.15f, onder p, aanhef en onder 4°) van toepassing is. Hierdoor ontstaat een vergelijkbare samenhang tussen dit artikelonderdeel van de bruidsschat en het genoemde artikelonderdeel uit het Bbl als de samenhang tussen de onderdelen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht.

Sub i:

Het veranderen van een bouwwerk mag in de huidige situatie op grond van het omgevingsplan vergunningsvrij plaatsvinden als er geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvindt. Het veranderen van een bouwwerk mag op grond van het Bbl vergunningsvrij plaatsvinden als er geen wijzigingen optreden in bijvoorbeeld de draagconstructie of indeling in brandcompartimenten. Uit de praktijk is gebleken dat grote transformatieprojecten, zoals het veranderen van een kantoorpand naar een appartementsgebouw vergunningsvrij op sommige locaties op grond van het omgevingsplan kunnen plaatsvinden. Bij dergelijke transformaties is het echter gewenst om voorafgaand aan de start van de bouwactiviteit te toetsen op welstand of de parkeernormering. Deze beoordeling kan namelijk alleen plaatsvinden bij een vergunningplichtige activiteit op grond van het omgevingsplan. Bij de transformatie van gebouwen waarvan het gewenst is om deze voorafgaand aan het starten te toetsen op ruimtelijke gevolgen zoals welstand en parkeernormering, is vaak ook sprake van wijziging van brandcompartimenten of andere technische eisen. Aan sub i van dit artikel is een extra voorwaarde toegevoegd. Hiermee wordt geregeld dat het vergunningsvrij bouwen van een bouwwerk op grond van het omgevingsplan, alleen kan als het bouwwerk ook voldoet aan de eisen van 2.27, eerste lid onder b van het Bbl. Hiermee wordt de regeling voor vergunningsvrij veranderen van een bouwwerk weer teruggebracht naar de regeling zoals deze gold voor inwerkingtreding van de wet.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.27 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

AAAA

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.256.28~~ Inperkingen artikel ~~6.246.27~~ vanwege cultureel erfgoed

Artikel ~~6.256.28~~ bevat uitzonderingen en aanvullende randvoorwaarden voor de in artikel ~~6.246.27~~ aangewezen gevallen. Gevolg is dat, als uitzondering op de uitzondering, de vergunningplicht toch blijft gelden voor die gevallen (als niet aan de aanvullende randvoorwaarden wordt voldaan). Deze systematiek is overgenomen uit de artikelen 4a en 5, vierde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De vergunningvrije mogelijkheden zijn in het kader van de bescherming van cultureel erfgoed beperkt in geval van (voor)beschermde monumenten en archeologische monumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.28 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

BBBB

Na sectie ' Inperkingen artikel vanwege cultureel erfgoed' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 6.51 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan dat de regels van deze paragraaf van toepassing zijn op de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

CCCC

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6-276.52~~ Aanwijzing vergunningplichtige omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

Op grond van dit artikel is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege wordt hiermee de vergunningplicht voortgezet, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die betrekking heeft op artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van die wet. In afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet, is uitvoerig ingegaan op het expliciet maken dat deze vergunningplicht voor een bouwactiviteit ook betrekking heeft op het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Het verbod behoudens vergunning geldt overigens niet als het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de Omgevingswet aangewezen geval. Die vergunningvrije gevallen zijn aangewezen in artikel 2.15f van het Bbl. Bij die aanwijzing gaat het om een landelijk uniforme categorie gevallen waarin geen omgevingsvergunning is vereist voor het verrichten van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk (zoals bouwen, verbouwen, vervangen of uitbreiden). In zo'n geval is geen omgevingsvergunning vereist, ook niet als de bouw in strijd zou zijn met een in het omgevingsplan gestelde regel. Voldoet een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk niet aan de in het besluit gestelde voorwaarden, dan mag die activiteit niet zonder omgevingsvergunning worden verricht. In aanvulling op de landelijke categorie vergunningvrije gevallen kunnen in het omgevingsplan meer categorieën bouwactiviteiten worden aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit is vereist. In artikel ~~6-246.27~~ van dit omgevingsplan is van die bevoegdheid gebruik gemaakt om bouwactiviteiten die voorheen waren opgenomen in artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, onder gelijkwaardige voorwaarden, als vergunningvrije omgevingsplanactiviteit mogelijk te maken. In artikel ~~6-196.22~~ is geregeld dat de onderdelen van artikel 2, bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, die niet langer landelijk uniform vergunningvrij zijn op grond van het Bbl, op grond van het omgevingsplan onder dezelfde voorwaarden vergunningvrij zijn. Het betreft hier de bijbehorende bouwwerken, erf- en perceelafscheidings hoger dan een meter en gebruik van bestaande bouwwerken voor mantelzorg. De artikelen ~~6-216.24~~ en ~~6-256.28~~ bevatten uitzonderingen op dat vergunningvrije bouwen als dat bouwen betrekking heeft op monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologisch erfgoed.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.26 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

DDDD

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6-296.54~~ Aanvraagvereisten omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel bevat de aanvraagvereisten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk. De aanvraagvereisten zijn grotendeels ontleend aan de artikelen uit de voormalige Regeling omgevingsrecht met aanvraagvereisten vanwege planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening en vanwege redelijke eisen van welstand, voor zover deze eisen onder de Omgevingswet nog relevant zijn voor in het omgevingsplan geregelde bouwactiviteiten. Anders dan in de Regeling omgevingsrecht zijn deze aanvraagvereisten in artikel ~~6-296.54~~ geregeld in één artikel, omdat alle genoemde aspecten, inclusief de redelijke eisen van welstand, onder de Omgevingswet worden geregeld in het omgevingsplan. Voor de redelijke eisen van welstand wordt in dit verband verwezen naar de beoordelingsregel in artikel ~~6-316.56~~ lid, van dit omgevingsplan. Aan de aanvraagvereisten is verder toegevoegd de eis dat een opgave van de bouwkosten wordt gedaan. De bouwkosten vormen doorgaans de grondslag voor de legesberekening voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. In de voormalige Regeling omgevingsrecht was in de algemene aanvraagvereisten geregeld dat van de kosten van de werkzaamheden van de te verrichten activiteiten opgave wordt gedaan. In de Omgevingsregeling komt dit als algemeen aanvraagvereiste niet meer voor. Daarom moet dit bij een activiteit waarvoor dit van belang is, zoals de in dit artikel bedoelde omgevingsplanactiviteit, bij de specifieke aanvraagvereisten voor die activiteit worden geregeld.

Sub b is aangepast omdat het gebruikelijk is dergelijke tekeningen op te vragen om de aanvraag te beoordelen.

Sub e: Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen - Peilenkaart Rotterdam (Theoretische uitgifte straatpeilen)).

Ter verduidelijking wordt onder f verstaan de fiets- en autoparkeervoorzieningen op eigen terrein en in de bouwwerken.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.35 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan m.u.v. artikel 22.35, sub j van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

EEEE

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.316.56~~ Algemene beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel ~~6.316.56~~ lid, wordt de vergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met de regels die in dit omgevingsplan zijn gesteld over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (onderdeel a). In onderdeel a zijn de artikelen over het gebruik van bouwwerken expliciet uitgezonderd omdat het hier om voormalige rijksregels gaat waar op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook niet aan getoetst werd bij de vergunningverlening. Daarnaast zijn er in dit omgevingsplan (als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege) tal van regels opgenomen die niet over bouwwerken gaan, maar bijvoorbeeld over open erven en terreinen. Deze regels vallen alle buiten het beoordelingskader voor de omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op bouwwerken. Het tweede lid bevat een aantal uitzonderingen op de eis dat het bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Ook deze uitzonderingen zijn een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

De redactie van het eerste lid sluit aan bij artikel 8.0a, eerste lid, van het Bkl. Het imperatieve karakter («wordt verleend») houdt in dat de vergunning moet worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de daarvoor gestelde regels in het omgevingsplan. Er kunnen buiten het omgevingsplan om dus geen aanvullende redenen worden gehanteerd om een vergunning toch te weigeren. Het limitatieve karakter komt tot uiting doordat «alleen» op grondslag van de in het omgevingsplan gestelde regels het «binnenplans» verlenen van een vergunning mogelijk is. Als het bevoegd gezag op basis van de regels in het omgevingsplan tot het oordeel komt dat vergunningverlening niet mogelijk of (bij beslissingsruimte) niet wenselijk is, moet de activiteit als strijdig met het omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de nota van toelichting bij artikel 8.0a van het Bkl.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29 aanhef, eerste lid onder a van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

FFFF

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.326.57~~ Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

In het eerste lid van dit artikel wordt, in aanvulling op de beoordelingsregels uit artikel ~~6.316.56~~, de mogelijkheid gegeven om een omgevingsvergunning toch te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in dit omgevingsplan gestelde regels over het bouwen,

in stand houden en gebruiken van bouwwerken, maar niet in strijd is met de regels die zijn gesteld voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. Dit betreft regels die in (van het tijdelijke deel van het omgevingsplan deel uitmakende) bestemmingsplannen of inpassingsplannen kunnen zijn opgenomen op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder a en b, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Voor het voortzetten van de figuren van wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen is niet in overgangsrecht voorzien. Het college van burgemeester en wethouders kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook geen toepassing meer geven aan deze bepalingen. In plaats van deze specifieke wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten, kan toepassing worden gegeven aan de generieke delegatiemogelijkheid op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet. Als vergunningverlening op grond van artikel ~~6.316.56~~ niet mogelijk is, maar een bouwplan niet in strijd is met de regels die zijn gegeven voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, kan de vergunning echter toch binnenplannen worden verleend. Hierbij bestaat overigens beslissingsruimte. Onder de werking van de voormalige Wet ruimtelijke ordening moest bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht (voor zover de bij een uitwerkingsplicht in acht te nemen regels daarvoor de ruimte laten) ook nog zelfstandig beoordeeld worden of het wijzigings- of uitwerkingsplan, los van de daarbij in acht te nemen regels, in overeenstemming was met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is geen imperatief karakter gegeven aan deze aanvullende mogelijkheid om een vergunning voor een bouwplan, dat niet in strijd is met die voor een wijziging- of uitwerking gegeven regels, toch te kunnen verlenen. Het gevolg hiervan is dat, ook al is een bouwplan met de regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht niet in strijd, ook nog een zelfstandige beoordeling moet plaatsvinden of het bouwplan uit een oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar kan worden geacht.

In het tweede lid van dit artikel worden alle instructieregels en instructies waaraan moet worden getoetst bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van overeenkomstige toepassing verklaard op de beslissing of een omgevingsvergunning met toepassing van het eerste lid kan worden verleend. Ook dit vindt zijn oorsprong in de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht moesten, los van de daarbij in acht te nemen regels uit het moederplan, ook de regels uit het voormalige Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de provinciale ruimtelijke verordening in acht worden genomen. Met het tweede lid wordt verzekerd dat ook bij de in het eerste lid geïntroduceerde mogelijkheid om binnenplannen een vergunning te verlenen met toepassing van de regels die zijn gesteld voor een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, geen situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van een onder nieuw recht gestelde instructieregel of gegeven instructie.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.32 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

GGGG

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.336.58~~ Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

Ook in dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels gegeven. Deze aanvullende beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit artikel ~~6.316.56~~ wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel ~~6.336.58~~, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorberei-

ding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen.

De aanvullende bepalingen in sub c, d en e zijn toegevoegd n.a.v. de vangnetregeling Omgevingswet (Stcrt. 2023, 32876 en een wijziging (Stcrt. 2024, 17658)). De bepalingen regelen dat zo'n vergunning ook moet worden geweigerd als sprake is van een nog onder oud recht lopende procedure van een bestemmingsplan of inpassingsplan op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. De vergunning kan worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hiermee wordt het regime van voorbereidingsbescherming, zoals dat bestond onder artikel 3.3 van de voormalige Wabo, voortgezet met de mogelijkheid de vergunning te weigeren. Hiermee wordt voorkomen dat voorbereidingsbescherming verloren zou gaan en onbedoeld vergunning zou moeten worden verleend voor ontwikkelingen die met het oog op de in voorbereiding zijnde nieuwe regeling ongewenst zijn. Hier is sprake van een ontbrekend overgangsrecht, wat in specifieke situaties onredelijk is.

Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34 986, nr. 9, p. 35–42).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.33 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

HHHH

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.346.59~~ Voorschriften over archeologische monumentenzorg binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel is voor de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de voortzetting van de regeling in artikel 2.22, tweede lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de gevallen, bedoeld

in artikel ~~6.276.52~~. Deze bepaling vloeit voort uit artikel 5.2, eerste lid, van het voormalige Besluit omgevingsrecht, waarin de mogelijkheid tot het verbinden van voorschriften aan de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in het belang van de archeologische monumentenzorg afhankelijk was gesteld van een expliciete regeling in het bestemmingsplan.

Op het verbinden van deze voorschriften is artikel 7.25, eerste lid, van overeenkomstige toepassing. Dat artikellid omschrijft nader welke voorschriften in het belang van de archeologische monumentenzorg in ieder geval kunnen worden verbonden aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid als bedoeld in artikel 7.8, eerste lid, die van invloed is op een archeologisch monument. Gelet op deze van overeenkomstige toepassing verklaring wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar artikel 7.25 en de toelichting daarop.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.34 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

IIII

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~6.366.62~~ Beoordelingsregel Specifieke beoordelingsregels welstand omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel ~~6.316.56~~ lid, wordt de vergunning alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota (onderdeel b).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.29 aanhef, eerste lid onder b van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

JJJJ

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.2 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

Wat in artikel ~~6.336.58~~ van dit omgevingsplan is geregeld voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, is in dit artikel op vergelijkbare wijze geregeld voor de omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid (ook wel de aanlegvergunning of aanlegactiviteit genoemd). Net als voor bouwactiviteiten regelde de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in artikel 3.3 een voorbereidingsregime in de vorm van een aanhoudingsplicht voor de beslissing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor de hier bedoelde aanlegactiviteiten. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten bestaande uit dergelijke aanlegactiviteiten komt dit artikel voor de regeling uit artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in de plaats. Voor zijn verdere werking is artikel 7.2 identiek aan de werking van artikel ~~6.336.58~~. Voor de toelichting op die werking wordt dan ook verwezen naar de toelichting op artikel ~~6.336.58~~.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.278 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

KKKK

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.6 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, bij regels over een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht

Artikel 7.6 biedt voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 7.4 een aanvullende mogelijkheid de omgevingsvergunning te verlenen als de activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met de in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan gestelde regels over afwijking, waardoor vergunningverlening op grond van die regels niet mogelijk is, maar niet in strijd is met regels voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht in dat tijdelijke deel. Hiermee wordt een vergelijkbare mogelijkheid geboden zoals artikel ~~6.326.57~~ van dit omgevingsplan biedt voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten bestaande uit bouwactiviteiten en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk. Omdat de werking identiek is wordt voor de toepassing van deze bepaling verder verwezen naar de toelichting bij artikel ~~6.326.57~~.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.282 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

LLLL

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.7 Toepassingsbereik

Onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren de indieningsvereisten voor omgevingsvergunningen op rijksniveau geregeld, ook als de vergunningplicht was ingesteld in een bestemmingsplan of gemeentelijke verordening. Deze indieningsvereisten waren opgenomen in de voormalige Regeling omgevingsrecht en komen, voor zover het gaat om die laatste vergunningen, niet meer terug op rijksniveau. Daarom worden deze opgenomen in deze paragraaf. Voor zover het gaat om vergunningplichten die onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren ingesteld in een bestemmingsplan, maken die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van die wet. Voor zover het gaat om vergunningplichten die onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht waren ingesteld in gemeentelijke verordeningen (artikel 2.2 van die wet) houden de aanvraagvereisten verband met artikel 22.8 van de Omgevingswet. Artikel 22.8 van de Omgevingswet brengt met zich dat zolang deze vergunningstelsels nog niet zijn overgeheveld naar het omgevingsplan, de regeling van artikel 2.2 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht feitelijk wordt gecontinueerd. Een in een autonome verordening opgenomen vergunningplicht, die krachtens artikel 2.2 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht werd aangemerkt als een Wabo-omgevingsvergunningplicht, wordt na inwerkingtreding van de Omgevingswet aangemerkt als een omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet.

In deze afdeling zijn daarnaast nog de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor twee andere activiteiten opgenomen. In de eerste plaats de activiteit die strekt tot het afwijken van regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, waarvoor in dat tijdelijke deel is bepaald dat daarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken. De hiermee samenhangende vergunningplicht die onder de gelding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgde uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van die wet, is opgenomen in artikel 7.4 van dit omgevingsplan. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de hiervoor gegeven toelichting op dat artikel.

De tweede activiteit waarvoor deze afdeling nog aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning bevat, is het slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor op grond van artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Ook dat artikel is een overgangsrechtelijke bepaling.

In artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht was een vergunningplicht opgenomen voor het slopen van een bouwwerk in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht. Onder de Omgevingswet is dit geen afzonderlijke, in artikel 5.1 van die wet geregelde vergunningplicht meer, maar wordt het sloopvergunningenregime voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten onderdeel van het omgevingsplan. Direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in het algemeen nog niet in een adequaat sloopvergunningenregime in het om-

gevingsplan voorzien, omdat bestemmingsplannen nog uitgingen van het bestaan van de wettelijke vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om te voorkomen dat door het wegvallen van die rechtstreeks uit de wet voortvloeiende vergunningplicht een hiaat in de bescherming van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ontstaat, is in artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat totdat het omgevingsplan voorziet in een adequaat beschermingsregime dat voldoet aan de in dat artikellid gestelde eisen, voor het slopen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Artikel 4.35, tweede lid, van die wet verklaart op deze vergunningplicht de op de vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrekking hebbende weigeringsgrond uit artikel 2.16 van die wet van overeenkomstige toepassing. Vanwege dit beschermingsregime zijn ook de indieningsvereisten voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals die waren opgenomen in artikel 6.2 van de voormalige Regeling omgevingsrecht naar deze afdeling overgeheveld.

De vier categorieën activiteiten waarop de aanvraagvereisten in deze afdeling betrekking hebben, komen terug in de nadere onderverdeling van paragraaf 7.2 van deze afdeling in een viertal subparagrafen.

De indieningsvereisten uit de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht komen niet allemaal in identieke bewoordingen als aanvraagvereisten terug. Dat kan alleen al niet vanwege de begrippen uit het oude recht die in die regels voorkomen. In de artikelen 22.2 en 22.14 van de Omgevingswet is bepaald dat de bruidsschat bestaat uit rijksregels of daaraan gelijkwaardige regels. Door aan te sluiten op de terminologie van het nieuwe stelsel wordt invulling gegeven aan het opstellen van gelijkwaardige regels. Dat betekent bijvoorbeeld dat het begrip locatie wordt gehanteerd en niet het begrip grond. Wat betreft de aanvraagvereisten voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk monument is aangesloten bij de formulering van de aanvraagvereisten voor een rijksmonumentenactiviteit die in de Omgevingsregeling zijn opgenomen.

De artikelen 7.11 tot en met 7.19 voorzien in specifieke aanvraagvereisten voor omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument. Bij een gemeentelijk monument gaat het op grond van bijlage I bij het Bbl om een monument of archeologisch monument als bedoeld in de Erfgoedwet waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven. Op grond van artikel 7.19 zijn deze aanvraagvereisten van overeenkomstige toepassing op eventuele voorbeschermd gemeentelijke monumenten in dit omgevingsplan. Bijlage I bij het Bbl definieert een voorbeschermd gemeentelijk monument voor zover in het kader van het omgevingsplan van belang als een monument of archeologisch monument waarvoor het omgevingsplan een voorbeschermingsregel bevat vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in het omgevingsplan de functie-aanduiding van gemeentelijk monument te geven. De artikelen 7.11 tot en met 7.19 zijn ook van toepassing op monumenten en archeologische momenten die een (voor)beschermd status hebben op grond van een gemeentelijke verordening en nog niet via een voorbeschermingsregel of functie-aanduiding in het omgevingsplan zijn overgezet. Dit volgt uit artikel ~~13.213.5~~ van dit omgevingsplan.

Voor de leesbaarheid wordt hierna alleen van gemeentelijk monument gesproken, maar kan steeds ook voorbeschermd gemeentelijk monument worden gelezen.

Omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument komen overeen met de activiteiten die op grond van de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet onder de «rijksmonumentenactiviteit» vallen: het slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een monument of een archeologisch monument of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Waar in deze begripsomschrijving gesproken wordt van «monument» wordt alleen op gebouwde en aangelegde (groene) monumenten gedoeld. Waar gesproken wordt van «archeologisch monument» wordt gedoeld op een terrein dat deel uitmaakt van cultureel erfgoed vanwege de daar aanwezige overblijfselen, voorwerpen of andere sporen van menselijke aanwezigheid in het verleden, met inbegrip van die overblijfselen, voorwerpen en sporen (zie de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet en artikel 1.1 van de Erfgoedwet).

Voor deze aanvraagvereisten hebben, zoals hierboven al aangegeven, de indieningsvereisten in de voormalige Regeling omgevingsrecht onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als basis gediend, aangevuld met indieningsvereisten voor archeologische rijksmonumenten op grond van de Monumentenwet 1988. De redactie is daarbij wel aangepast aan voortschrijdend inzicht en aan de stelselkeuzes van de Omgevingswet.

In artikel 22.276 zijn de algemene aanvraagvereisten voor omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument opgenomen, die bij iedere aanvraag van toepassing zijn. Voor het overige zijn de aanvraagvereisten in verschillende artikelen gespecificeerd voor de volgende activiteiten:

- a. activiteiten die betrekking hebben op archeologische monumenten;
- b. het slopen (= geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen) van monumenten;
- c. het gedeeltelijk of volledig verplaatsen van monumenten;
- d. het wijzigen van een monument (restauratie, verbouw, reconstructie of op een andere manier wijzigen) of het door herstel ontsieren of in gevaar brengen van een monument;
- e. het gebruiken van een monument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Ook zijn er twee artikelen opgenomen met eisen aan tekeningen, een voor monumenten en een voor archeologische monumenten.

Met deze uitsplitsing in activiteiten wordt voorkomen dat initiatiefnemers (vergunningaanvragers) worden geconfronteerd met aanvraagvereisten die niet relevant voor hen zijn. Deze insteek bestond al in de voormalige Regeling omgevingsrecht, maar is nu verder vereenvoudigd. Bij een aantal artikelen is ook een splitsing aangebracht in aanvraagvereisten die in beginsel altijd noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de voorgenomen activiteit in relatie tot het monument of archeologisch monument en zijn monumentale waarde (eerste lid), en aanvraagvereisten die niet in alle gevallen nodig zijn of die alleen voor bepaalde soorten gemeentelijke monumenten van toepassing zijn (tweede lid).

De aard en de omvang van de activiteit en het soort gemeentelijk monument bepalen welke aanvraagvereisten in een concreet geval van toepassing zijn. Zo zijn voor de beoordeling van een vergunningaanvraag voor uitvoering van een restauratie- of (ver)bouwplan meer gegevens en verscheiden noodzakelijk dan voor het beoordelen van een vergunningaanvraag voor het aanbrengen van gevelreclame. Voorafgaand aan ingrijpende restauraties is het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek vaak wenselijk, terwijl dit voor kleinere herstelwerkzaamheden meestal niet aan de orde zal zijn. Ook de locatie van de activiteiten is voor de aanvraagvereisten van belang. Als er werkzaamheden in het interieur worden uitgevoerd, zijn interieurfoto's nodig, maar deze zijn doorgaans niet relevant als de ingrepen alleen de buitenkant van het monument betreffen.

Door de grote verscheidenheid aan activiteiten die van invloed kunnen zijn op de monumentale waarde van een monument of archeologisch monument is geen volledig dekkend beeld te geven van alle mogelijke aanvraagvereisten. Het bevoegd gezag kan in specifieke gevallen, naast de genoemde aanvraagvereisten, op grond van artikel 4:2, tweede lid, in samenhang met artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht ook nog andere aanvraagvereisten formuleren. De gevraagde informatie moet uiteraard wel noodzakelijk zijn voor, en in directe relatie te staan tot, de beoordeling van de aanvraag. Het is dan ook in het algemeen bij voorgenomen omgevingsplanactiviteiten die betrekking hebben op een gemeentelijk monument raadzaam voor een aanvrager om eerst in vooroverleg te treden met het bevoegd gezag en daarna pas over te gaan tot het maken van definitieve plannen. Zo krijgt hij vroegtijdig inzicht in welke aanvullende aanvraagvereisten in het concrete geval nodig worden geacht en kan rekening worden gehouden met eventuele toepasselijke kwaliteitsnormen of uitvoeringsrichtlijnen voor de instandhouding van monumenten.

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal het belang van de (archeologische) monumentenzorg bij het behoud van het monument of archeologisch monument in redelijkheid moeten worden afgewogen tegen de belangen van de aanvrager (eigenaar/gebruiker) en die van derde belanghebbenden. Bij die belangenafweging staat het voorkomen van nadelige gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor het monument of archeologisch monument en de monumentale waarden ervan voorop. Ook zal er bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening moeten worden gehouden met de volgende beginselen uit het verdrag van Granada (de op 3 oktober 1985 te Granada tot stand gekomen Overeenkomst inzake het behoud van het architectonische erfgoed van Europa; Trb. 1985, 163) en het verdrag van Valletta (het op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen herziene Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed; Trb. 1992, 32):

- a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten,
- b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten,
- c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden, en
- d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Een aanvraag moet dus voldoende inzicht geven in de reden, aard en omvang van de activiteit, de impact op het monument of archeologisch monument en de monumentale waarde ervan, en het (voorgenomen) gebruik van het monument of archeologisch monument.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.283 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

MMMM

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.12 lid 1

In het eerste lid is geregeld welke gegevens en bescheiden nodig zijn om de exacte locatie(s) te bepalen waar en tot welke diepte het archeologisch monument door de voorgenomen activiteit zal worden verstoord, en op welke wijze.

onderdeel a en c

In onderdeel a moet de aard van de activiteit worden omschreven.

Als het maaiveldniveau, bedoeld in de onderdelen a en c en elders in dit artikel, niet of lastig is vast te stellen, zoals het geval is binnen een bouwwerk, kan hiervoor het niveau van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer worden aangehouden.

onderdeel b

Voor de topografische kaart, bedoeld in onderdeel b, kan gebruik worden gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en voor locaties op zee van de officiële zeekaarten van de Dienst der Hydrografie. De BGT-kaart is een digitale topografische kaart met een schaal variërend van 1:500 – 1:5000 en bevat topografische objecten, zoals gebouwen, wegen, spoorwegen, waterlopen, parken en bossen. Via de Landelijke Voorziening BGT-informatie kan eenieder vrij de beschikbare BGT-informatie opvragen en downloaden.

Met de coördinatenparen in dit onderdeel wordt bedoeld op het coördinatensysteem van de Rijksdriehoeksmeting en, voor locaties op zee, het Europees Terrestrisch Referentiesysteem 1989 (ETRS89). Er zijn minimaal twee coördinatenparen nodig, zodat daaruit de schaal van de tekening kan worden herleid.

onderdeel d

met een programma van eisen als bedoeld in onderdeel d kan het bevoegd gezag specifieke eisen aan een archeologische opgraving en/of archeologisch proefsleuvenonderzoek stellen (ook als deze bestaat uit proefputten of de variant van een archeologische begeleiding), gericht op een professionele uitvoering van de archeologische opgraving als bedoeld in de Erfgoedwet. In een programma van eisen worden de onderzoeksvragen en onderzoeksmethoden beschreven en beargumenteerd. Die zijn gebaseerd op de archeologische verwachting uit het aan het veldonderzoek voorafgaande (bureau)onderzoek.

onderdeel e

: bij booronderzoek als bedoeld in onderdeel e dient een programma van eisen te worden opgesteld. In een programma van eisen worden de onderzoeksvragen en onderzoeksmethoden beschreven en beargumenteerd. Die zijn gebaseerd op de archeologische verwachting uit het aan het veldonderzoek voorafgaande (bureau)onderzoek.

onderdeel f

In onderdeel f is geregeld dat als sprake is van een zichtbaar archeologisch monument zoals een terp/wierde of een grafheuvel, de aanvrager gevraagd kan worden aan de hand van foto's inzichtelijk te maken wat de huidige situatie is en tekeningen te overleggen waaruit blijkt hoe het archeologisch monument eruit zal zien na realisatie van het voorgenomen plan. Behalve het bouwen van bouwwerken kan het ook andere ingrepen betreffen, zoals terreinverhardingen, het graven of dempen van sloten of het planten van bomen. Het gaat er bij dit aanvraagvereiste om de gevolgen van de

voorgenomen activiteit voor de zichtbaarheid en de belevingswaarde van het archeologisch monument inzichtelijk te maken.

onderdeel g

Het aanvraagvereiste in onderdeel g – funderingstekeningen – betreft dat deel van de bouwwerkzaamheden dat in de bodem plaatsvindt. Het bovengrondse deel van het bouwplan is voor de impact op archeologie in de bodem niet relevant.

NNNN

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 7.16 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument: wijzigen van een monument of monument door herstel ontsieren of in gevaar brengen

Dit artikel omvat de meest voorkomende activiteiten. Onder het wijzigen van een monument vallen bijvoorbeeld het restaureren, reconstrueren, renoveren, verbouwen, uitbouwen, aanbouwen, of het bijvoorbeeld op een andere manier wijzigen van een gebouwd monument of een aangelegd (groen) monument. Denk hierbij ook aan het in een afwijkende kleur schilderen van een gevel of het hanteren van een ander verfstelsel.

Voorbeelden van het herstellen van een monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht, zijn het met golfplaten repareren van een rieten dak, of het reinigen of herstellen van een interieurschildering, of gevel, waarbij een onvoldoende deskundige uitvoering in potentie grote gevolgen kan hebben voor de technische staat en de monumentale waarde van het onderdeel (bij een gevel ook het patina).

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.292 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

OOOO

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~13.213.5~~ Overgangsrecht: gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten

Bijlage I bij het Bbl bevat de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermde gemeentelijk monument». Deze begrippen gelden op grond van artikel 1.1, eerste lid, van dit omgevingsplan ook voor dit plan. Deze begrippen worden gebruikt in de artikelen artikelen ~~6.256.24~~, ~~6.28~~, eerste en tweede lid, ~~6.21~~, 7.11, 7.12, 7.14 tot en met 7.17 en 7.19.

De begripsomschrijvingen van bovengenoemde begrippen zijn toegesneden op de wijze waarop de bescherming van monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau via het toekennen van een beschermde status en daardoor het van toepassing worden van bepaalde regels onder het nieuwe recht van de Omgevingswet vorm krijgt. Dit gebeurt door aan het monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven en, als het gaat om een voorbeschermde monument of archeologisch monument, door het voor de locatie van het monument of archeologisch monument toevoegen van een voorbeschermingsregel aan dit omgevingsplan via een voorbereidingsbesluit vanwege het voornemen om aan dat monument of archeologisch monument in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven.

Daarmee zouden buiten de reikwijdte van bovengenoemde begrippen vallen monumenten en archeologische monumenten op gemeentelijk niveau die onder het voor de Omgevingswet geldende recht als gemeentelijk monument of archeologisch monument zijn aangewezen op grond van een gemeentelijke verordening of een voorbeschermde status hebben verkregen op grond van een zodanige verordening, en waaraan nog niet direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet in dit omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument is gegeven of waarvoor op dat moment in het omgevingsplan nog geen voorbeschermingsregel is opgenomen. In de praktijk werden onder het voormalige recht onder de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbe-

schermd gemeentelijk monument» dergelijke monumenten en archeologische monumenten verstaan (hierna samen te noemen: gemeentelijke monumenten «oude stijl»).

Dit gevolg, dat niet is beoogd, kan zich voordoen tot het bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip waarop gemeenten over een omgevingsplan moeten beschikken dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. Uiteraard moeten de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» gedurende deze overgangsfase wel adequaat worden beschermd. Dit is het geval zolang deze in dit omgevingsplan nog niet zijn voorzien van de functie-aanduiding gemeentelijk monument in het omgevingsplan of, voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten of archeologische monumenten, ter zake een voorbeschermingsregel in dit omgevingsplan is opgenomen. Daarbij wordt er voor zover het gaat om voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten op gewezen dat die onder de Omgevingswet niet per se eerst via een door een voorbereidingsbesluit toe te voegen voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan hoeven te worden omgezet naar een voorbeschermd gemeentelijk monument in de zin van de begripsomschrijving uit bijlage I bij het Bbl. Afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening en van de procedure om tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan te komen, kan er voor deze voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten ook voor worden gekozen om deze direct, dus zonder hiervoor eerst een voorbeschermingsregel aan het omgevingsplan toe te voegen, in het nieuwe deel van het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument te geven. Dit zal zich met name voordoen als de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening gedurende hetzelfde tijdvak gaande is als de procedure tot vaststelling van het omgevingsplan. In dat geval kan het zo zijn dat die procedure tot aanwijzing voldoende voorziet in de benodigde voorbescherming en hoeft die voorbescherming niet afzonderlijk met voorbeschermingsregels in het omgevingsplan te worden gecreëerd.

Voor zover het gaat om de continuering van de gelding van de gemeentelijke verordeningen zelf en een eventueel daarin opgenomen vergunningplicht wordt in de bescherming van de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» al voorzien door de artikelen 22.4 en 22.8 van de Omgevingswet, zoals die artikelen bij de Invoeringswet Omgevingswet worden toegevoegd. De gemeentelijke archeologische monumenten oude stijl in de Erfgoedverordening zijn opgenomen onder de naam Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP-terreinen). Maar voor een adequate bescherming van deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» is ook vereist dat de onderdelen van de artikelen ~~6.256.24~~, ~~6.216.28~~, 22.276, 7.1, 7.3, tot en met 7.6 en 7.8 die betrekking hebben op gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten in overeenstemming met de daarvoor geldende begripsomschrijvingen, ook op deze gemeentelijke monumenten «oude stijl» van toepassing zijn. Artikel ~~13.213.5~~ van dit omgevingsplan voorziet hierin. Daarbij is het uiteraard zo dat als bij voorbeschermde monumenten en archeologische monumenten de uitkomst van de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening is dat wordt afgezien van de aanwijzing, op dat moment de voorbescherming vervalt en niet langer sprake is van een «monument of archeologisch monument waarop die verordening van overeenkomstige toepassing is» als bedoeld in artikel ~~13.213.5~~, eerste lid. Het van toepassing zijn van dit artikel op de hier bedoelde gemeentelijke monumenten «oude stijl» kan dus niet alleen worden beëindigd doordat gedurende de overgangsfase daaraan in het omgevingsplan de functie-aanduiding gemeentelijk monument wordt gegeven of ter zake in het omgevingsplan een voorbeschermingsregel wordt opgenomen (de situaties beschreven in artikel ~~13.213.5~~, tweede lid), waardoor de desbetreffende monumenten en archeologische monumenten rechtstreeks onder de begrippen gemeentelijk monument en voorbeschermd gemeentelijk monument komen te vallen, maar ook doordat de procedure tot aanwijzing op grond van de gemeentelijke verordening uiteindelijk niet tot een aanwijzing leidt.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.2 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

PPPP

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~13.313.6~~ Overgangsrecht: rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten

Dit artikel bevat voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten vergelijkbaar overgangsrecht als artikel ~~13.213.5~~ voor gemeentelijke monumenten en voorbeschermde gemeentelijke monumenten. Bij onder het oud recht aangewezen rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten doet zich in relatie tot de toepassing van de artikelen ~~6.256.24~~, ~~derde lid~~, en ~~6.21~~, ~~aanhel en onder b~~, ~~aanhel en onder b~~ en ~~6.28~~, ~~derde lid~~ van dit omgevingsplan de situatie voor dat deze bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet buiten de bescherming vallen die deze artikelonderdelen bieden aan rijksbe-

schermd stads- en dorpsgezichten. Deze artikelonderdelen koppelen de bescherming namelijk aan de in het omgevingsplan aan een locatie gegeven functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht maar deze functie-aanduiding zal er op het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet veelal niet zijn. Dit omdat de systematiek van bescherming van rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten naar oud recht, anders dan onder de Omgevingswet, niet alleen via het bestemmingsplan en welstandseisen in de gemeentelijke welstandsnota verliep, maar ook via het rechtstreeks werkend sloopvergunningstelsel in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder h, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Onder de Omgevingswet is het sloopvergunningenregime voor rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten een onderwerp dat als onderdeel van het omgevingsplan wordt geregeld. Direct bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in het algemeen nog niet in een adequaat sloopvergunningenregime in het omgevingsplan voorzien, omdat in bestemmingsplannen nog is uitgegaan van het bestaan van de wettelijke vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Om te voorkomen dat door het wegvallen van die rechtstreeks uit de wet voortvloeiende vergunningplicht een hiaat in de bescherming van een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht ontstaat, is in artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet bepaald dat totdat het omgevingsplan voorziet in een adequaat beschermingsregime dat voldoet aan de in dat artikellid gestelde eisen, voor het slopen in een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist. Artikel 4.35, tweede lid, van die wet verklaart op deze vergunningplicht de op de vergunningplicht uit artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrekking hebbende weigeringsgrond uit artikel 2.16 van die wet van overeenkomstige toepassing.

Voor de toepassing van de artikelen ~~6.256.24, derde lid, en 6.21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan, zou het ontbreken in het omgevingsplan van de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht met zich brengen dat – zolang in dit omgevingsplan aan een locatie waarvoor een op grond van het oude recht gegeven aanwijzing als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht geldt – die functie-aanduiding nog niet is gegeven, op die locatie zonder beperking op grond van de artikelen 6.24 en ~~6.216.27~~ van dit omgevingsplan, vergunningvrij mag worden gebouwd. Dit is uiteraard onwenselijk. Artikel ~~13.313.6~~ zorgt dat dit gevolg zich niet voordoet door te bepalen dat de artikelen ~~6.256.24, derde lid, en 6.21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan van overeenkomstige toepassing zijn op deze locaties tot aan het moment waarop daaraan in dit omgevingsplan wel de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven.

Hoewel de achtergrond van de artikelen ~~13.213.5~~ en ~~13.313.6~~ vergelijkbaar is, heeft artikel ~~13.313.6~~ een iets andere opzet dan artikel ~~13.213.5~~. Dit komt door het feit dat voor de begrippen «gemeentelijk monument» en «voorbeschermd gemeentelijk monument» in bijlage I bij het Bbl in begripsomschrijvingen is voorzien. Maar er is binnen het stelsel van de Omgevingswet geen begripsomschrijving voor «rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht». Om die reden is er in artikel ~~13.313.6~~ voor gekozen om de artikelen ~~6.256.24, derde lid, en 6.21, aanhef en onder b, aanhef en onder b en 6.28, derde lid~~ van dit omgevingsplan van overeenkomstige toepassing te verklaren.

Dit artikel is een voortzetting van artikel 22.3 van hoofdstuk 22 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

QQQQ

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~13.413.7~~ Overgangsrecht: bestaande bouwwerken

RRRR

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.29 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

Dit artikel regelt wanneer een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een bouwwerk wordt verleend. Het artikel is een voortzetting van artikel 2.10, eerste lid, onder c en d, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel ~~6.3122.29, eerste lid,~~ wordt de vergunning alleen verleend als het bouwplan niet in strijd is met

de regels die in dit omgevingsplan zijn gesteld over het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken (onderdeel a) en dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota (onderdeel b). In onderdeel a is paragraaf 22.2.4 expliciet uitgezonderd omdat het hier om voormalige rijksregels gaat waar op grond van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ook niet aan getoetst werd bij de vergunningverlening. Daarnaast zijn er in dit omgevingsplan (als onderdeel van de omgevingsplanregels van rijkswege) tal van regels opgenomen die niet over bouwwerken gaan, maar bijvoorbeeld over open erven en terreinen. Deze regels vallen alle buiten het beoordelingskader voor de omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op bouwwerken. Het tweede lid bevat een aantal uitzonderingen op de eis dat het bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand. Ook deze uitzonderingen zijn een voortzetting van het recht zoals dat gold onder de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

De redactie van het eerste lid sluit aan bij artikel 8.0a, eerste lid, van het Bkl. Het imperatieve karakter («wordt verleend») houdt in dat de vergunning moet worden verleend als het bouwplan niet in strijd is met de daarvoor gestelde regels in het omgevingsplan. Er kunnen buiten het omgevingsplan om dus geen aanvullende redenen worden gehanteerd om een vergunning toch te weigeren. Het limitatieve karakter komt tot uiting doordat «alleen» op grondslag van de in het omgevingsplan gestelde regels het «binnenplans» verlenen van een vergunning mogelijk is. Als het bevoegd gezag op basis van de regels in het omgevingsplan tot het oordeel komt dat vergunningverlening niet mogelijk of (bij beslissingsruimte) niet wenselijk is, moet de activiteit als strijdig met het omgevingsplan worden aangemerkt. In dat geval is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt dat op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl, de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een verdere toelichting hierover wordt verwezen naar de nota van toelichting bij artikel 8.0a van het Bkl.

Onderdeel c

Op grond van artikel ~~6.276.52~~ is het verboden om zonder vergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Dit onderdeel bevat de aanvullende beoordelingsregels waaraan een aanvraag om een binnenplanse omgevingsplanactiviteit wordt getoetst.

Wanneer de bodemkwaliteit de waarde voor de toelaatbare kwaliteit overschrijdt, is bouwen alleen mogelijk na het uitvoeren van sanerende of andere beschermende maatregelen, mits die technisch mogelijk zijn. De vraag is louter of het technisch mogelijk is om het geschikt te maken. Het antwoord op die vraag is niet afhankelijk van de goede wil van de initiatiefnemer maar alleen of het objectief, technisch, milieuhygiënisch mogelijk is.

Saneringsmaatregelen worden uitgevoerd in overeenstemming met de milieubelastende activiteit saneren van de bodem, zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Hierin staan twee standaardaanpakken beschreven. Indien deze aanpakken niet voldoen, kan degene die saneert een maatwerkvoorschrift aanvragen bij het bevoegd gezag. In het omgevingsplan van de gemeenten die vallen in het zinkassengebied De Kempen staan maatwerkregels ten opzichte van de voorschriften in paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

SSSS

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

straatpeil of peil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Voor dit begrip is ook aansluiting gezocht bij de voormalig bouwverordening van gemeente Rotterdam. Het begrip straatpeil veronderstelt de aanwezigheid van een openbare weg. Indien de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst of de openbare weg niet in de buurt is, wordt uitgegaan van het openbare terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen).

~~Indien er sprake is van een bouwvoornemen moet men voor het juiste straatpeil langs de Uitgiftepeilencommissie van de gemeente (uitgiftepeilen@rotterdam.nl).~~

~~[Vervallen]~~

TTTT

Na sectie ' Aanvraagvereisten omgevingsvergunningen vereist op grond van een andere gemeentelijke regeling dan dit omgevingsplan in samenhang met artikel 22.8 van de Omgevingswet' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

straatpeil of peil

Het begrip straatpeil was voorheen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Voor dit begrip is ook aansluiting gezocht bij de voormalig bouwverordening van gemeente Rotterdam. Het begrip straatpeil veronderstelt de aanwezigheid van een openbare weg. Indien de hoofdtoegang niet direct aan de openbare weg grenst of de openbare weg niet in de buurt is, wordt uitgegaan van het openbare terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Informatie over het straatpeil is te vinden via de GIS informatie van de gemeente Rotterdam op www.gis.rotterdam.nl (thema uitgiftepeilen).

Indien er sprake is van een bouwvoornemen moet men voor het juiste straatpeil langs de Uitgiftepeilencommissie van de gemeente (uitgiftepeilen@rotterdam.nl).

I Overzicht Documentenbijlagen

Cultuurhistorische verkenning [/joinid/pubdata/gm0599/2026/deb78ae4cd4f44ca18452da4995f392c3/nld@2026-08-17;11560518](#)

Ruimtelijk analysedocument [/joinid/pubdata/gm0599/2026/54769913107e4ff586943fd898e0977a/nld@2026-08-17;11560518](#)

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding van de wijziging

De gemeente Rotterdam heeft op 1 juli 2024 de exploitatie van het Recreatieoord Hoek van Holland overgedragen aan de coöperatieve Vereniging ONS Recreatieoord Hoek van Holland B.A. In het kader van die overdracht heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 3 februari 2022 aangegeven in te stemmen met onder meer het volgende besluit: *"2. Besluiten om de langdurige verblijfsgarantie van recreanten op het recreatieoord Hoek van Holland te bewerkstelligen door de inzet van verschillende (juridische) instrumenten, en dit in eerste instantie te realiseren via het huurrecht door middel van een aanpassing van de huurovereenkomsten."* Verder wordt in het raadsbesluit aangegeven dat het college wordt verzocht *"om een voorstel uit te werken en dat ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad voor een omgevingsplan, waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan verder wordt verankerd"*.

Conform het besluit van de gemeenteraad is een voorstel (19 februari 2025) uitgewerkt en besproken met CV ONS voor een wijziging van het omgevingsplan, waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord wordt verankerd. Dit teneinde de cultuurhistorische kwaliteiten te kunnen behouden.

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader.

Het wijzigingsbesluit

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' is vervallen. Hiervoor in de plaats is het gemeentelijke omgevingsplan gekomen. Dit omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de Rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Deze 'oude' rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat' en zijn voornamelijk grotendeels opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het gemeentelijke omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit om te zetten naar een gemeentedeekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt. De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Rotterdam stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Ook met dit wijzigingsplan worden er regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan vervangen door nieuwe regels, die nodig zijn om het kleinschalige- en unieke karakter van ONS Recreatieoord Hoek van Holland te verankeren.

1.2 Ligging plangebied

Dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op de kadastrale percelen HOE01-A-1147, HOE01-A-1148, HOE01-A-2485, HOE01-A-3092, HOE01-A-3095, HOE01-A-3097, HOE01-A-3099, HOE01-A-3113, HOE01-A-3114, HOE01-A-3115, HOE01-B-4854, HOE01-B-5179, HOE01-B-5596 en HOE01-B-5597 en aan de Wierstraat 100 in Hoek van Holland.

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Hoek van Holland en wordt begrensd door het Noordlandsepad aan de oostzijde, De Schelpweg aan de zuidwestzijde, het duingebied aan de noordwestzijde en de kassen van 'OK Plant' en de woning gelegen aan Kaapweg 125 aan de noordoostzijde.

In onderstaande figuur is de begrenzing van het plangebied van het wijzigingsbesluit opgenomen.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Omgevingsplan van rechtswege

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Rotterdam (/akn/nl/act/gm0599/2020/omgevingsplan). Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt binnen het plangebied het geldende bestemmingsplan 'Hoek van Holland – Buitengebied' (vastgesteld op 1 oktober 2020, onherroepelijk) die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Recreatie – 1
- Recreatie – 2
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Waarde – Archeologie 2
- Waterstaat – Waterkering
- Vrijwaringszone - duin

2 Ontwikkeling

2.1 Beschrijving van de bestaande situatie en huidige karakter van het gebied en de omgeving

Inleiding

Hoek van Holland is meer dan een badplaats. Het is een plek waar het strand en het duin samengaan met de Atlantikwall, de polders, het industriële havenlandschap en de oevers van de Nieuwe Waterweg. Hoek van Holland biedt de bezoeker hiermee een breed pallet van activiteiten aan.

Daarnaast is de badplaats goed te bereiken met het openbaar vervoer en met de verlenging van de metro is dit alleen maar beter geworden. Dit maakt het dorp aan de kust een fijne plek om te wonen en een aantrekkelijk gebied om te recreëren. ONS Recreatieoord ligt aan de duinen, waardoor recreanten binnen tien minuten op het strand staan. Daarnaast is het Recreatieoord door zijn geschiedenis een interessant vakantiepark voor de inwoners van Hoek van Holland, de Rotterdammer, andere mensen uit de omgeving en het buitenland.

ONS Recreatieoord

ONS Recreatieoord Hoek van Holland is in 1923 ontstaan op een plek waar destijds veel wild gekampeerd werd. ONS Recreatieoord, met een oppervlakte van meer dan 30 ha, ligt aan een uniek dungebied op enkele honderden meters van de Noordzee en telt zo'n 900 kavels waar huurders hun eigen zomerhuisje kunnen bouwen, circa 200 kavels met vaste stacaravans en ongeveer 100 plekken waar tenten en campers geplaatst kunnen worden. Het Recreatieoord is voor veel recreanten een fijne en vertrouwde plek.

Het terrein bestaat in hoofdzaak uit vier delen (zie luchtfoto):

- 1) Het oude vooroorlogse gedeelte van het Recreatieoord ten zuidwesten van de Wierstraat. Oudere benamingen voor dit gedeelte waren (oude) kamp, kampeerterrein, huisjeskamp en vakantiepark.

2) Het nieuwe naoorlogse gedeelte van het Recreatieoord ten noordoosten van de Wierstraat. Oudere benamingen voor dit gedeelte waren (nieuwe) kamp, kampeerterrein, huisjeskamp en vakantiepark.

3) De afgegraven slaperdijk met het tracé van de Wierstraat tussen het oude en het nieuwe gedeelte: deze langgerekte zone is ingericht als parkeerterrein met op de zuidelijke kop daarvan een entree met receptie annex bescheiden winkel-/horecaplein (1988).

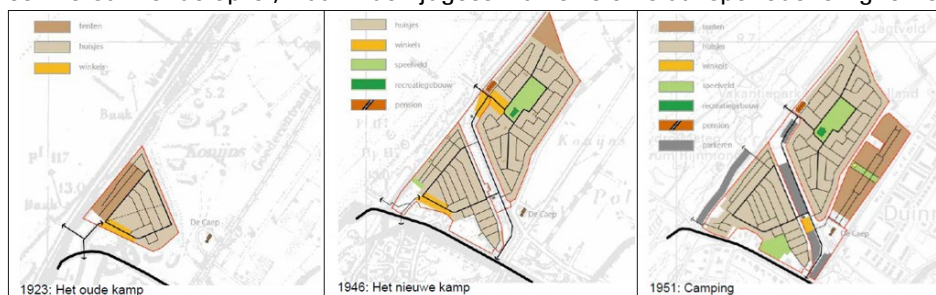
4) De camping tussen de Kaapweg en het Noordlandsepad, met op de zuidelijke kop daarvan de voormalige boerderij 'De Caep' aan de Kaapweg 103 aan de voet van de slaperdijk (een historische bouwplaats uit 1665, in 1941 gesloopt voor een tankgracht en in 1948 herbouwd: herkenbaar aan de orangerode daken op de luchtfoto).



De vierdeling van ONS Recreatieoord

Historie

De ontwikkeling van ONS Recreatieoord kent een rijke geschiedenis. In de cultuurhistorische verkenning (zie bijlage 1) wordt de gefaseerde ontwikkeling van ONS Recreatieoord verbeeld aan de hand van een reeks kaarten. Te zien is dat de aanwezige landschappelijke structuren voor een groot deel de opbouw van het recreatiegebied hebben bepaald. Dit heeft geleid tot het ontstaan van drie verschillende deelgebieden; het oude kamp, het nieuwe kamp en de camping. Deze deelgebieden worden gekenmerkt door een verschillende opzet, waarin de tijdgeest van elke ontstaansperiode terug te zien is.



Historische gelaagdheid

Ruimtelijke en functionele structuur

Beide kampen zijn compact verkaveld en compact bebouwd. De kavels zijn klein en intensief gebruikt. Er zijn wel tuinen maar daar staan nauwelijks grote bomen omdat er geen ruimte voor is. Het beeld op beide kampen met zomerhuisjes wordt in hoofdzaak bepaald door rijen met een bonte verzameling op elkaar lijkende maar toch verschillende zelfgebouwde zomerhuisjes, voortuintjes en erfscheidingen. De diversiteit is groot, en toch vormen de huisjes met elkaar een samenhangend geheel. De tuintjes en de hagen, hoe klein ook, bepalen de sfeer van de straatjes.

Het oude kamp

In het oude kamp op het Spanjaardsduin is een vooroorlogs tuindorpverkaveling te herkennen, opgebouwd uit stratenverkavelingen met een knik op het uiteinde van de straten om de zichtlijnen af te sluiten. Daaromheen vormen de Hoofdstraat en Ceintuurstraat een ringvormig hoofdcircuit dat nog goed afleesbaar is aan de ruimere maatvoering en de verder terugliggende rooilijnen. Binnen dit circuit liggen straten die parallel aan elkaar georiënteerd zijn en een karakteristieke knik bevatten. De zomerhuisjes vormen de kern. De uitbreidingen aan het noorden en zuiden van het oude kamp zijn op de ring aangesloten. Het oude kamp heeft een groene rand rondom met een groot duinspeelveld aan de zuidwestzijde waar de topografie van de Haakwal nog aanwezig is.

In dit deelgebied zijn het administratiegebouw en de werkplaats gelegen.



Structuur van het oude kamp

Het nieuwe kamp

Het nieuwe vroeg-naoorlogse kamp ligt op het ondergestoven deel van de Nieuwlandse Polder, heeft één ingang aan de noordzijde en een 'antenne' structuur rond een centraal speelveld die met elkaar verbonden zijn. Daarnaast is er een ondergeschikte verbinding nabij de bunker. In deze opzet vormt het groene speelveld de kern van het terrein. Daarnaast zijn er veel groene bermen en kleinere groenvelden langs de paden.

Naast het speelveld is het recreatiegebouw gelegen. In dit deel stond ook een voormalige dienstwoning op een groter, dichtbegroeid kavel. Dit perceel is al enige ontsloten vanaf de Kaapweg en is momenteel ingezaaid met gras.



Structuur van het nieuwe kamp

De camping

De camping uit de tachtiger jaren ligt in de Nieuwlandse Polder is een langgerekt deelgebied tussen twee historische lijnen (Kaapweg en Noordhollandsepad) en heeft een symmetrische structuur waarin de starcaravans aan woonpaden aan weerszijden van het open kampeerveld zijn gesitueerd. Samen met de speelvelden vormt het kampeerterrein een groen assenkruis met op de kop de oude boerderij, waar tevens de entree tot dit deelgebied is gelegen. In dit deel zijn naast de oude boerderij tevens sanitairgebouwen en het gebouw van Vereniging "De Tasman" gelegen.

Bij de oprichting van de camping is er een geschil geweest tussen de toenmalige bewoner van de woning gelegen aan Kaapweg 125 en het dagelijks bestuur van de raad van de toenmalige deelgemeente Hoek van Holland. In 1986 zijn afspraken gemaakt tussen beide partijen (HvH/86/3074) en in 1987 heeft de Raad van State uitspraak gedaan (R03.87.5112/S6206 en R03.87.5113/S6207 42-77). Later zijn er ook nog ten

minste twee gesprekken geweest tussen beide partijen (verslag van 18-07-2013 met als kenmerk 0152013 en verslag 07-07-2015 met als kenmerk 0012015 (beiden van de Deelgemeente HvH).



Structuur van de camping

Verkeer en parkeren

De genoemde drie deelgebieden functioneren als aparte buurtjes maar zijn verbonden door de Wierstraat, een centrale ruimte op de plek waar vroeger de Wierdijk lag. De Wierstraat is tevens de hoofdentree van het gebied en wordt ontsloten via de Schelpweg. Langs de Wierstraat bevinden zich de parkeerplaatsen en is een aantal voorzieningen gelegen, zoals de receptie, eetcafé Jan en Jans en supermarkt Attent HvH. Hier is ook een bunker gelegen. Deze verdedigingsbunker is onderdeel van de Atlantikwall en fungeert als klein oorlogsmuseum (ONSe Bunker). Aan de noordzijde wordt de entree gemarkeerd door het vakantieappartementencomplex Stuifkenszand, dat geen onderdeel uitmaakt van ONS Recreatieoord.

De hoofdstructuur van ONS Recreatieoord wordt gevormd door de Centuurstraat en de Hoofdstraat in het oude kamp. In het nieuwe kamp wordt de hoofdstructuur gevormd door de wegen Logger, Treiler, Korvet, Kogge, Karveel, Poort van Europaweg en Zeeweg.

Auto's en motoren zijn niet toegestaan in de deelgebieden, alleen voor laden en lossen. Dat maakt het straatbeeld ontspannen en overzichtelijk en zorgt tevens voor een veilig speelterrein voor de kinderen.

De padenstructuur van het oude en nieuwe kamp met zomerhuisjes is direct aangesloten op de paden naar het strand en de duinen. Via de Wierstraat zijn de drie deelgebieden goed verbonden met de fietsroutes naar het Staalduinse Bos en de Nieuwe Waterweg.

De straatjes zijn smal, tussen de twee en de vijf meter.



Wierstraat in de structuur van ONS Recreatieoord

Sociaal-maatschappelijke betekenis

Het Recreatieoord Hoek van Holland is van grote sociaal-maatschappelijke betekenis om de volgende drie redenen:

- 1) Als bakermat van het seizoenskamperen in houten huisjes in Nederland: een bijzondere geschiedenis die begon met pionieren, inmiddels 100 jaar bestrijkt én als fenomeen anno 2021 springlevend, populair en zeldzaam is.
- 2) Als humaan initiatief van de gemeente Rotterdam voor de eigen bevolking (die later meer verspreid raakte over de regio): als betaalbaar en seizoensgebonden toevluchtsoord met een sterke sociale structuur heeft het Recreatieoord in hoge mate bijgedragen aan de gezondheid, emancipatie en trots van vele generaties inwoners uit de stedelijke regio Rotterdam.

3) Als essentieel onderdeel van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling van Hoek van Holland tot een badplaats met een rijke diversiteit aan faciliteiten en accommodaties voor alle Rotterdammers: in dit specifieke geval een seizoensgebonden Recreatieoord voor én door Rotterdammers.

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen ONS Recreatieoord.

Deze wijziging heeft tot doel om het kleinschalige en unieke karakter van het recreatieterrein te waarborgen, zodat de cultuurhistorische kwaliteiten behouden blijven. Deze kleinschaligheid is nu vooral in de verschillende civielrechtelijke overeenkomsten vastgelegd en in beperkte mate in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. De kwaliteiten van het kleinschalig karakter zijn recentelijk opnieuw in beeld gebracht in de Cultuurhistorische Verkenning (zie paragraaf 5.2 en bijlage 1) en het Ruimtelijk analysedocument (zie paragraaf 5.3 en bijlage 2).

In overleg met de gemeente Rotterdam en CV ONS (zie hoofdstuk 8) is bepaald welke elementen in de wijziging van het omgevingsplan worden opgenomen om het kleinschalige en unieke karakter van het gebied te behouden. Uitgangspunt daarbij is dat deze wijziging van het omgevingsplan voor alle partijen werkbaar en bruikbaar is, waarbij de kwaliteiten van het recreatieterrein worden gerespecteerd. Daarbij dient een goede balans tussen 'globaal' en 'detail' te worden bereikt.

Om dit te bereiken, zijn de volgende functies/activiteiten aangepast:

- Groen; dit wordt activiteiten in een gebied met groen.
- Recreatie – 1; dit wordt Recreatieve activiteiten, meer in het bijzonder: zomerhuizenterrein.
- Recreatie – 2; dit wordt Recreatieve activiteiten, meer in het bijzonder kampeerterrein.
- Verkeer – Verblijfsgebied; dit wordt activiteiten in een verblijfsgebied.
- Vrijwaringszone duin; dit wordt activiteiten in een gebied met een primaire waterkering.
- Waarde – Archeologie; dit wordt activiteiten in een gebied met archeologie.
- Waterstaat – Waterkering; dit wordt activiteiten in een gebied met een primaire waterkering.

Om dit te bereiken, zijn de volgende functie/activiteiten toegevoegd:

- Activiteiten in een gebied met paden.
- Voertuigen stallen.

3 Rijks- en provinciaal beleid en instructieregels

3.1 Rijksbeleid en instructieregels

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan instructieregels over het opstellen van omgevingsplannen. Het grootste deel bestaat uit instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl).

Hieronder zijn de voor deze wijziging van het omgevingsplan van toepassing zijnde instructieregels opgenomen.

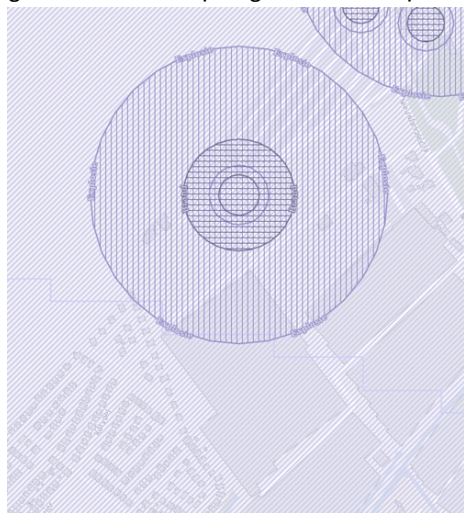
Veiligheid

Op grond van artikel 5.2 van het Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, vluchten en geneeskundige hulpverlening van of in geval van branden, rampen en crises. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid, die met deze activiteiten binnen het wijzigingsgebied kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden gehanteerd.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen (artikelen 5.7 en 5.11 Bkl). Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermde persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied (artikel 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifvolk). Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

De gemeente beoordeelt of, en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen. Het beleidsdoel van het 'aandachtsgebied' is dat voorafgaand aan de besluitvorming wordt nagedacht over de risico's en de mogelijke effecten van een incident bij de (vergunde) activiteit met gevaarlijke stoffen. Onderdeel daarvan is het overwegen van maatregelen die nodig zijn om de veiligheid voldoende te waarborgen en de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit (milieu en gezondheid) voldoende te beschermen.

In het noordelijke puntje van het plangebied vindt een kleine overlap plaats met het explosieaandachtsgebied van een opslagtank met Propan Propaan. Het gaat om een deel van één bestaand vakantiehuis.



Aandachtsgebied opslagtank Propan Propaan met vaste afstand voor explosiegevaar

Doorwerking in het omgevingsplan

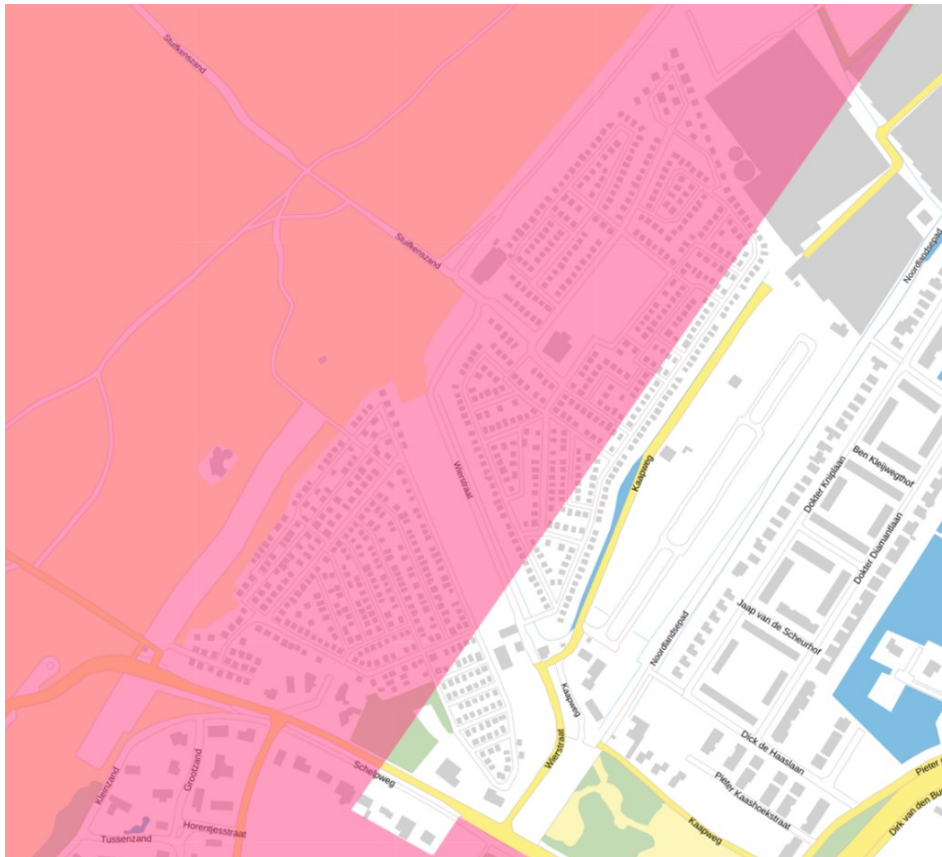
Aangezien het een bestaande situatie betreft, is er geen aanvullende regeling opgenomen in dit plan.

Kustfundament

Het kustfundament is het gebied dat dient als bescherming van het laaggelegen deel van Nederland tegen overstroming. Het kustfundament omvat het geheel van zee, strand, zeedijken, dammen en het duingebied.

De kust moet op natuurlijke wijze kunnen meegroeien met de zeespiegelstijging. Dit zorgt ervoor dat de veiligheid ook op lange termijn gehandhaafd blijft. In bijlage XI van het Bkl zit een overzichtskaart. Ook zijn er detailkaarten met de ligging van het kustfundament. Bijlage III van de Omgevingsregeling bevat de kaart met de grenzen van het kustfundament.

Bij het bouwen aan de kust wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buiten stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel toelaatbaar. Maar alleen voor zover deze geen belemmering vormen voor de instandhouding, het onderhoud, of de versterking van de primaire waterkering. Buiten stedelijk gebied kan een omgevingsplan geen nieuwe bouwactiviteiten toelaten, met daarop enkele uitzonderingen. Dit staat in artikel 5.40 van het Bkl.



Ligging kustfundament in roze

Doorwerking in het omgevingsplan

Deze instructieregel heeft een doorwerking in deze wijziging van het omgevingsplan en is neergelegd in subparagraaf 14.3.3.5 van de regels.

Primaire waterkering

Paragraaf 5.1.3.2 Bkl betreft de primaire waterkeringen, en valt onder de bredere context van omgevingswaarden die de veiligheid van deze waterkeringen moeten waarborgen (paragraaf 5.1.3 Bkl Beschermen van de waterbelangen). De regels gelden voor waterkeringen die als primaire waterkering zijn aangewezen. In artikel 5.38 Bkl is in lid 1 opgenomen dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een primaire waterkering, bij het toelaten van activiteiten wordt gewaarborgd dat er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van de primaire waterkering. In lid 2 wordt aangegeven dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een krachtens artikel 2.20, eerste lid, van de wet of bij omgevingsverordening of waterschapsverordening aangewezen gebied grenzend aan een primaire waterkering waar ter bescherming van de primaire waterkering regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor die primaire waterkering, lid 1 van overeenkomstige toepassing is. Tot slot wordt in lid 3 aangegeven dat voor zover de primaire waterkering een zandige primaire waterkering binnen het kustfundament, bedoeld in artikel 5.39 Bkl, is, bij het toelaten van activiteiten ook wordt gewaarborgd dat het zandvolume binnen de primaire waterkering en het gebied, bedoeld in het tweede lid, duurzaam behouden blijft.



Ligging primaire waterkering

Doorwerking in het omgevingsplan

Deze instructieregel heeft een doorwerking in deze wijziging van het omgevingsplan en is neergelegd in subparagraaf 14.3.3.5 van de regels.

3.2 Provinciaal beleid en instructieregels

POVI: Omgevingsbeleid: visie en programma

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de omgevingsvisie en de omgevingsverordening. Naast deze kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, onderdeel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen staan operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het provinciale beleid wordt gerealiseerd.

Het omgevingsbeleid krijgt vorm via een opgave gerichte aanpak. Vanuit maatschappelijke opgaven wordt, samen met belanghebbenden, bepaald welke onderdelen van het omgevingsbeleid worden toegepast. Op deze wijze wordt een uitnodigend perspectief geboden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de omgevingsvisie geen eindbeeld, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De ambities geven vorm aan de volgende provinciale "opgaven omgevingskwaliteit":

1) Landschap en cultuurhistorie

Beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving.

2) Gezondheid en veiligheid.

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving en het beperken van hinder.

3) Natuur en recreatie.

Behouden en versterken van natuurwaarden en het ontwikkelen van voldoende, aantrekkelijk en beleefbaar groen en water, waar mensen met plezier recreëren.

4) Ruimte en verstedelijking.

Zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik en een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

5) Wonen.

Bevorderen van de beschikbaarheid van voldoende passende woningen in een aantrekkelijke leefomgeving, aansluitend op de behoeften van verschillende doelgroepen.

6) Bodem en ondergrond.

Zorgen voor een duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.

7) Cultuurparticipatie en bibliotheken.

Ondersteunen van cultuurparticipatie en bibliotheken.

8) Klimaatadaptatie.

Bevorderen van een leefomgeving die de gevolgen van klimaatverandering en weersextremen kan opvangen.

9) Zoetwater en drinkwater.

Duurzaam voorzien in de behoefte aan zoetwater en waarborgen van de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.

10) Bereikbaarheid.

Bevorderen van een goede en veilige bereikbaarheid, met een mobiliteitsnetwerk dat keuzevrijheid biedt en aansluit op de behoeften van reizigers en vervoerders.

11) Regionale economie.

Versterken van een vitale, innovatieve en toekomstbestendige regionale economie.

12) Energievoorziening.

Bevorderen van een betrouwbare, duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)

Het provinciaal omgevingsbeleid is geborgd in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV, vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2021). In afdeling 7.3 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten. De provincie verwacht van de gemeenten dat in de motivering van het omgevingsplan wordt onderbouwd dat het omgevingsplan in overeenstemming is met de omgevingsverordening. Dit is met name van belang als het gaat om regels in de omgevingsverordening die het karakter hebben van een doelbepaling en daarmee ruimte bieden voor een nadere afweging.

In afdeling 7.3 van de provinciale omgevingsverordening zijn de instructieregels voor omgevingsplannen te vinden met betrekking tot de volgende thema's:

- Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)
- Buitendijks bouwen
- Regionale waterkeringen
- Grondwaterkwaliteit
- Toekomstig bouwen en ontwikkelen
- Ruimtelijke kwaliteit
- Stedelijke ontwikkelingen / Ladder voor duurzame verstedelijking
- Wonen
- Detailhandel
- Kantoren
- Bedrijven
- Glastuinbouwgebied
- Agrarische bedrijven
- Natuurnetwerk Nederland
- Molenbiotoop
- Landgoederenbiotoop
- Windenergie
- Zonnevelden
- Provinciale vaarwegen
- Recreatievaartnet
- Hoofd fietsnetwerk en lange afstandswandelpaden
- Beschermingszones drinkwatervoorziening (infrastructuur)

Hierna worden de relevante thema's besproken.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie hanteert het beleidsuitgangspunt dat ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Hiervoor heeft de provincie drie beschermingscategorieën gedefinieerd. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn te kenmerken als inpassen, aanpassen of transformeren.

- Inpassen

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en structuur van het landschap, het dorp of de stad. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met een beschermingscategorie 1 en 2 (zie hierboven de toelichting op de beschermingscategorieën).

- Aanpassen

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. De ontwikkeling verandert landschappelijke structuren zoals groen en water of wegen, dijken en linten. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type landschap en het soort ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

- Transformeren

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten ruimtelijke kwaliteit kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassen – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte.

De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheid maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van locaties of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie, met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen, twee uitgangspunten:

- een kleinschalige ontwikkeling heeft in beginsel minder ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten dan een grootschalige ontwikkeling en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid,
- hoe hoger en specifiekere de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten ruimtelijke kwaliteit in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op locaties binnen een beschermingscategorie.

Het plangebied is gelegen in beschermingscategorie 3 (buitengebied) waar inpassen, aanpassen en transformeren mogelijk is. De provincie hecht waarde aan onbebouwde groene landschappen, mede omdat het bebouwen van landschappen in de regel een onomkeerbaar proces is. De provincie wil de zichtbare en dus beleefbare waarde van de verschillende landschappen behouden en beschermen en op passende wijze benutten. De druk van de verstedelijking op het landschap is groot en dit betekent dat zorgvuldig moet worden afgewogen welke ontwikkelingen in welk landschap wenselijk zijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het in stand houden, benutten en versterken van bestaande gebiedskwaliteiten zoals benoemd in de kwaliteitskaart van de omgevingsverordening. De provincie beschermt het landschap tegen ongewenste ontwikkelingen en wil daarmee versnippering en verrommeling van het landschap tegengaan.

Doorwerking in het omgevingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is conserverend van aard en biedt geen mogelijkheden die kunnen worden aangemerkt als ruimtelijke ontwikkelingen. Een onderbouwing waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied ten minste gelijk blijft is dan ook niet nodig. Deze wijziging van het omgevingsplan is bedoeld om het kleinschalige en unieke karakter beter vast te leggen, zodat dit gewaarborgd wordt voor de toekomst en een verdere verstedelijking van het landschap wordt tegengegaan.

Stedelijke ontwikkeling / Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is.

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de omgevingsverordening. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd (paragraaf 7.3.8 van de omgevingsverordening).

Doorwerking in het omgevingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is conserverend van aard en biedt geen mogelijkheden die kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder is dan ook niet nodig.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de omgevingsverordening is opgenomen dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte;

alsmede de effecten van de gevolgen op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's aan de orde zijn, wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, of het gericht aanvaarden van deze risico's.

Met dit artikel verzoekt de provincie in lijn met de Omgevingsvisie aan gemeenten om bij het toelaten van nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving in omgevingsplannen de risico's ten aanzien van klimaatverandering in beeld te brengen op basis van de best beschikbare wetenschappelijke kennis.

De te beschrijven risico's kunnen risico's zijn voor de activiteiten zelf, maar ook voor de omgeving. Klimaatverandering kan ten gevolge van de vier genoemde risico's ook effecten hebben op onder andere bodemdaling, biodiversiteit en waterkwaliteit. Indien relevant moeten deze effecten ook worden beschreven. Ook zal de gemeente moeten aangeven of en welke adaptieve maatregelen en voorzieningen getroffen worden, en welke afweging gemaakt is voor de implementatie van deze maatregelen en voorzieningen.

Doorwerking in het omgevingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is conserverend van aard en biedt geen mogelijkheden die kunnen worden aangemerkt als nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het in beeld brengen van de risico's van klimaatverandering is niet nodig.

Permanente bewoning recreatiewoningen

Artikel 7.45g sluit permanente bewoning of functiewijziging van verblijfsrecreatieparken met een omvang van 12 of meer recreatiewoningen naar wonen uit met uitzondering van de verblijfsrecreatieparken die zijn opgenomen in bijlage IX, onder Aa.

Doorwerking in het omgevingsplan

ONS Recreatieoord is niet opgenomen in bijlage IX onder Aa van de omgevingsverordening. Permanent bewoning is dan ook niet toegestaan. Deze instructieregel heeft een doorwerking in deze wijziging van het omgevingsplan en is neergelegd in artikel 14.29.

4 Gemeentelijk beleid

4.1 Omgevingsvisie De Veranderstad

De omgevingsvisie "De Veranderstad", vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 2 december 2021, is het toekomstplan van de gemeente Rotterdam voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie staat wat Rotterdam in de toekomst wil zijn: sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig. De omgevingsvisie beschrijft hoe de stad en de haven er in de toekomst uit gaan zien. Het gaat over alle zaken die nodig zijn om in Rotterdam te kunnen leven, wonen, werken, studeren en vrije tijd door te brengen.

De gemeente Rotterdam heeft in de omgevingsvisie de ambities voor het grondgebied vastgelegd in de vorm van vijf perspectieven:

- compacte stad: compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier;
- gezonde stad: gezond leven in de stad;
- inclusieve stad: ruimte voor ontmoeten;
- circulaire stad: ruimte voor duurzame energie en recycling;
- productieve stad: ruimte voor nieuwe economie.

Deze perspectieven staan voor de opgaven waar de stad voor staat.

Bij een gezonde en aantrekkelijke regio horen grotere natuur- en recreatiegebieden buiten de stad, voor Rotterdam zijn de Rottemeren, het Midden-Delfland, de Oude Maas, het Buitenland van Rhoon, Hitland de kust en de Krimpenerwaard de belangrijkste gebieden.

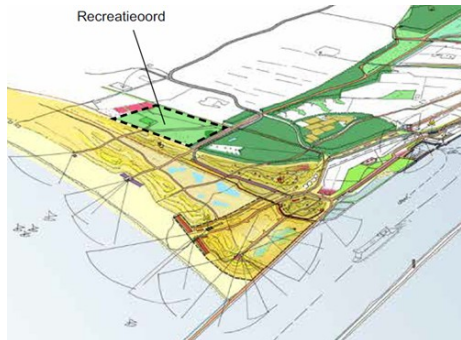
Voor Rotterdam is het belangrijk dat haar inwoners makkelijk gebruik kunnen maken van natuur en recreatie buiten het stedelijk gebied, het voorziet in de behoeften van de groeiende bevolking aan ontspanning in het groen of aan buitensport. De gemeente zet in op een goede bereikbaarheid van deze gebieden te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer. Voor een deel werkt de gemeente aan deze opgave binnen de gemeentegrenzen. Zo heeft Rotterdam de metro doorgetrokken naar Hoek van Holland strand en wordt dit dorp ontwikkeld tot een vierseizoenenbadplaats, waardoor het toerisme minder seizoensgebonden is. Ook zet de gemeente in Hoek van Holland in op het creëren van een groene buitenplaats waar natuur, recreatie en toerisme centraal staan. De oprichting van het Nationaal Park Hollandse Duinen is hier een belangrijke stap in.

Relatie met het omgevingsplan

Recreatieoord Hoek van Holland is een historisch vakantiepark dat sinds 1923 bestaat. Het oord biedt unieke recreatiemogelijkheden aan de kust, wat aansluit bij de visie om de stad te verbinden met haar natuurlijke omgeving. Het terrein is niet alleen recreatief, maar ook sociaal van grote waarde. Het biedt een plek voor ontmoeting, rust en traditie.

Toeristisch ontwikkelperspectief Hoek van Holland (TROP)

In 2019 heeft de gemeente Rotterdam het Toeristisch ontwikkelperspectief Hoek van Holland vastgesteld. Het TROP (2019) zet in op de ontwikkeling van Hoek van Holland tot vierseizoenen-badplaats en het meer vitaal en toekomstbestendig maken van het dorp.



Uitsnede uit de kaart 'overzicht kansen voor Hoek van Holland' uit het TROP

Hoek van Holland is al heel lang een geliefde recreatieve bestemming. Het dorp verenigt verschillende werelden. De (bad)gast van vandaag geniet niet alleen van zon, zee, strand en duinen, maar ook van de dynamische omgeving, het scheepvaartverkeer op de Nieuwe Waterweg, de skyline van de Maasvlakte en de beleving van de typisch Nederlandse strijd tegen en het werken met het water. Het aanbod is uniek en kan, met de juiste aanpassingen en aanvullingen, Hoek van Holland op de kaart zetten als sterke vierseizoenenbadplaats. In het 'TROP voor Hoek van Holland' worden alle elementen die hierbij een rol spelen, bijeengebracht. Deze zijn verdeeld over vijf pijlers:

- 1) Badplaats die meer te bieden heeft dan alleen strand.
- 2) Natuur en landschap vormen de kracht en bieden een aantrekkelijke omgeving.
- 3) De geschiedenis is zichtbaar en biedt de toerist beleving.
- 4) De Nieuwe Waterweg biedt een uniek decor en beleving van de Nederlandse Ingenieurskunst.
- 5) Nieuwe verbindingen en routes ontsluiten het diverse aanbod van Hoek van Holland.

Dit toeristisch-recreatief ontwikkelperspectief is een kader voor de komende tien jaar en geeft handvatten voor het werken aan de toekomst van Hoek van Holland. Het is echter geen blauwdruk.

Relatie met het omgevingsplan

Het Recreatieoord is een bijzondere plek en daarmee een toevoeging aan het aanbod in Hoek van Holland. Het is het oudste vakantiepark in Nederland in gemeentelijk eigendom, dat seizoensgebonden (7 maanden) geopend is. Daarnaast biedt het ruimte aan een mix aan individueel vormgegeven huisjes, maar ook de camping met de stacaravans en mogelijkheden voor tenten en campers.

5 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen ONS Recreatieoord Hoek van Holland. Deze wijziging heeft tot doel om het kleinschalige en unieke karakter van het recreatieterrein te waarborgen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de thema's landschap, cultuur-historie en ruimtelijke kwaliteit om dit doel te bereiken.

5.2 Cultuurhistorie

Recreatieoord Hoek van Holland is een historisch vakantiepark dat sinds 1923 bestaat.

In de "Cultuurhistorische verkenning Hoek van Holland" (2017) is het Recreatieoord op twee manieren gewaardeerd: op zichzelf als een beeldbepalend element, en landschappelijk contextueel als een onderdeel van de structurerende haakwal. In het Handboek voor het opstellen en borgen van Cultuurhistorische Verkenningen (gemeente Rotterdam, november 2017) is dit als volgt gedefinieerd:

- 1) Cultuurhistorische waarden met te betrekken aspecten: nederzettingsgeschiedenis, innovatieve of traditionele waardes, sociaal-economische, technische of religieuze belangen, bijzondere gebeurtenissen.
- 2) Architectuurhistorische waarden met te betrekken aspecten: belangrijke ontwerper of architect, schoonheid, detaillering, bouwstijl, bouwtype, bouwtechniek, (toegepaste) kunstwerken.
- 3) Stedenbouwkundige, ensemblewaarden en landschappelijke waarden met te betrekken aspecten: concept, gegroeid geheel, verkaveling, silhouet, ensemble, openbare ruimte.

In deze criteria klinkt het fenomeen immaterieel erfgoed niet goed door. Dat is echter wel relevant want het Recreatieoord staat sinds november 2020 in het register van het Kenniscentrum Immaterieel Erfgoed Nederland (KIEN) onder het domein 'festiviteiten en rituelen, én is sinds maart 2021 aangemerkt als 'Echt Rotterdams Erfgoed': een verzameling hedendaagse zaken en verhalen voor en door Rotterdammers en het Museum Rotterdam.

De cultuurhistorische kwaliteiten van het kleinschalige en unieke karakter zijn in 2021 dan ook opnieuw in beeld gebracht in de "Cultuurhistorische Verkenning Recreatieoord en camping Hoek van Holland" (zie bijlage 1).

In de structuur van ONS Recreatieoord is de tijdgeest van ontstaan terug te zien. Zowel het oude kamp als het nieuwe kamp zijn compact verkaveld en bebouwd en in beide kampen is duidelijk waarneembaar dat de gemeente Rotterdam voorwaarden heeft gesteld aan het verkrijgen van een vergunning voor het oprichten van een recreatieverblijf (zomerhuisje). Deze voorwaarden hadden o.a. betrekking op de rooilijn, onderlinge afstand, afmeting, hoogte, constructie en indeling. Ze werden periodiek vernieuwd en daarbij hield de gemeente telkens rekening met nieuwe situaties, ontwikkelingen, gebruiken en wensen op en rond het terrein. De voorwaarden waren én zijn van grote invloed op het beeld en de sfeer van het terrein.



Cultuurhistorische waardenkaart ONS Recreatieoord

Doorwerking in het omgevingsplan

Om het kleinschalige en unieke karakter van ONS Recreatieoord Hoek van Holland te verankeren, worden met deze wijziging van het omgevingsplan de hoofdontsluiting, de padenstructuur en de rooilijnen per 'straat' vastgelegd. De aanwezige bunker wordt als cultuurhistorisch object aangeduid.

5.3 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteiten van ONS Recreatieoord zijn recentelijk in beeld gebracht in het Ruimtelijk analysedocument (zie bijlage 2).

Het Recreatieoord is voor veel recreanten een fijne en vertrouwde plek. De doorontwikkeling van het Recreatieoord bouwt voort op de huidige kwaliteiten. Deze kwaliteiten zijn:

- 1) Unieke ligging aan de rand van het dorp en te midden van fantastische landschappen: aan het duingebied, het strand dichtbij, aan de Haakwal en het duinbos op loopafstand.
- 2) Op grote schaal is het gebied goed verbonden door een langzaam verkeersnetwerk richting het centrum, naar het strand en de Oranjeschans, maar ook met omliggende dorpen en steden, zoals Monster, Den Haag en Maassluis.
- 3) De driedeling van het Recreatieoord is nog herkenbaar, wat zorgt voor diversiteit. Hierbij is de opzet per gebied waardevol: verschillen in de hoofdstructuur, de opzet van de buurtjes, structuur van de straten, paden en openbare plekken.
- 4) Hoge diversiteit aan kleinschalige, één-laagse huisjes aan smalle autovrije straatjes met hagen.
- 5) De kleine maat van de kavels en de geringe omvang van de huisjes zorgt voor een manier van recreëren die gekenmerkt wordt door het 'simpele' wonen.
- 6) De aanwezigheid van de voormalige boerderij en de bunker.
- 7) Aanwezigheid van een landschappelijke speelplek waar de topografie van de Haakwal nog aanwezig is.



Kwaliteiten ONS Recreatieoord

Oude en nieuwe kamp

Straat en kavel

Het beeld op het oude en nieuwe kamp met zomerhuisjes wordt in hoofdzaak bepaald door rijen met een bonte verzameling op elkaar lijkende maar toch verschillende zelfgebouwde zomerhuisjes, voortuintjes en erfafscheidingen. De diversiteit is enorm, en toch vormen de huisjes met elkaar een samenhangend geheel. Daarvoor zorgen de volgende vijf aspecten:

Bouwregels

- De voorgeschreven rooilijn: alle huisjes staan op een rij, daardoor is er rust in het straatbeeld ondanks alle verschillen. Alle huisjes hebben daardoor een voortuin met een bij voorkeur groene erfafscheiding die een lage en afwisselende zoom van de straatjes vormt.
- De bij voorkeur groene erfafscheiding aan de voorzijde mag maximaal 1,20 meter hoog zijn. Niet alleen de rooilijn maar ook de lage erfafscheidingen brengen een lijn aan in het straatbeeld.
- De voorgeschreven maximale oppervlakte van een zomerhuisje is 45 m².

- Er mag ten hoogste één berging worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 6 m² met een maximale goothoogte van 2 meter en maximale bouwhoogte van 2,50 meter.
- De zomerhuisjes zijn gericht naar de wegen en paden en hebben aan die zijde een gevelwand die voor minimaal 20% open is door middel van ramen en/of deuren. Hierdoor ontstaat een prettige relatie tussen de zomerhuisjes en de wegen en paden waaraan ze gelegen zijn.
- De voorgeschreven maximale goothoogte van 3,00 meter en maximale bouwhoogte van 3,75 meter met een dakhelling tussen de 10 en 35 graden. Hiermee wordt aangesloten bij de gewenste architectuur voor zomerhuisjes op het Recreatieoord.
- De voorgeschreven afstand tussen de huisjes: elk huisje staat vrij op het kavel, je kunt er altijd omheen lopen. Hierbij wordt een minimale afstand tot de zijdelingse en achtererfgrenzen van 2,00 meter aangehouden.
- Voor zover de zomerhuisjes op het moment van vaststelling van dit wijzigingsbesluit afwijken van bovenstaande bouwregels mogen deze gehandhaafd blijven.

Gebruiksregels

De wegen en paden zijn smal, tussen de twee en de vijf meter. Dit betekent dat auto's en motoren niet zijn toegestaan op het terrein, alleen voor laden en lossen. Dat maakt het 'straatbeeld' ontspannen en overzichtelijk.

Kavelgrootte

De kavels verschillen onderling in grootte, waarbij de gemiddelde kavelmaat momenteel 145 m² bedraagt. De maximale kavelgrootte wordt 160 m², zodat het kleinschalige karakter van het Recreatieoord behouden blijft. Voor zover bestaande kavels groter zijn, mogen die gehandhaafd blijven.

Eigendom

De zomerhuisjes zijn eigendom van de bewoners. Binnen de bouwregels kunnen ze hun zomerhuisje naar eigen inzicht en genoegen vormgeven met inachtneming van voornoemde bouwregels. De zomerhuisjes zijn gericht op het buitenleven. Op de percelen is ruimte voor terrassen en pergola's.

Zelfbouwpraktijk

Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit hout en glas. Materialen die licht en eenvoudig te bewerken, repareren en onderhouden zijn: ze lenen zich goed voor het regelmatige vervangen en verbeteren, én voor het zelf vormgeven van het zomerhuisje.

Doorwerking in het omgevingsplan

Om het kleinschalige en unieke karakter van ONS Recreatieoord Hoek van Holland te verankeren, worden met deze wijziging van het omgevingsplan de rooilijnen, de bouwregels en de maximale kavelgrootte vastgelegd. De karakteristieke ringstructuur en het parallelle stratenpatroon in het oude kamp en de karakteristieke 'antenne'-structuur in het nieuwe kamp vormen de basis van een rustig en continu stratenpatroon met één rooilijn en diepe voortuinen. De ruimte voor zomerhuisjes ligt achter de bestaande rooilijnen, waarbij nieuwe huisjes sluiten aan bij de schaal van de bestaande bebouwing. Hierbij wordt ingezet op een betere verhouding bebouwd-onbebouwd; het beeld moet niet dichtslippen en er moet ruimte op de kavel blijven voor groene inrichting.

De regels zijn eenvoudig en geven relatief veel ruimte voor onderlinge verschillen. De duidelijke grenzen in de maatvoering zorgen voor een heldere maar niet nadrukkelijke ordening en afstemming.

Architectuur

Door de oogharen heen ogen de huisjes op het recreatieoord als een architectonisch samenhangende gebouwencollectie; de onderlinge verwantschappen zijn groter dan de onderlinge verschillen.



Diverse archetype houten zomerhuisjes al dan niet met een verbijzondering

Voor samenhang in het bebouwingsbeeld zorgen de consequente toepassing van eenvoudige hoofdvormen, flauw hellende daken en houten gevels: het archetypische huisje van één bouwlaag op rechthoekig grondplan. Varianten daarop hebben bijvoorbeeld een kleine uitbouw, een veranda of een lessenaarsdak. Voor afwisseling in het bebouwingsbeeld zorgen de toepassing van windveren, uit- en aanbouwen, vlonders, raamtypen, houtverbindingen, wandbeplanking, afwerkingsdetails en ingetogen kleurgebruik. Bij elkaar leidt dat een zekere eenheid in verscheidenheid'. Het archetypische 'huismodel' van één bouwlaag in houtconstructie met een kap blijft echter herkenbaar.

Camping - stacaravans

Straat en kavel

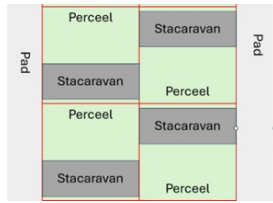
De langgerekte camping weerspiegelt in zijn structuur het rationalisme van de jaren tachtig en vindt zijn basis in de onderliggende polderstructuur. Een groen assenkruis met aan beide zijden een weg vormt de hoofdstructuur van de camping. Dit assenkruis biedt ruimte aan tenten en caravans voor passanten, wat zorgt voor een divers gebruik van de camping en een aangename afwisseling. De plekken worden deels afgeschermd door geschoren heesters. Aan dit groene assenkruis liggen graspaden, waaraan in een opvallend 'dambord'-patroon de vaste stacaravans gesitueerd zijn.



'Dambord'-patroon van de kavels met de stacaravans op de camping

Bouwregels

- De voorgeschreven rooilijnen: alle stacaravans staan in een zogenaamd 'dambord'-patroon, waarbij stacaravans met de kopse kant naar elkaar toe zijn geplaatst.
- De bij voorkeur groene erfscheiding aan de zijde van het groene pad mag maximaal 1,20 meter hoog zijn. Niet alleen de plaatsing van de stacaravans maar ook de lage erfscheidingen brengen een lijn aan in het 'straatbeeld'.
- De voorgeschreven maximale oppervlakte van een stacaravan is 36 m².
- Er mag ten hoogste één berging worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 6 m² met een maximale goothoogte van 2 meter en maximale bouwhoogte van 2,50 meter.
- Er mag ten hoogste één veranda worden aangebouwd waarvoor de maatvoering is opgenomen in de regeling van deze wijziging van het omgevingsplan (art. 14.63 lid 1 sub e).
- De voorgeschreven maximale goothoogte van een stacaravan is 3,50 meter.
- De voorgeschreven afstand tussen de stacaravans: elke stacaravan staat vrij op het kavel. Hierbij wordt het 'dambord'-patroon toegepast (zie onderstaande tekening).



Dambordpatroon

Voor zover de stacaravans op het moment van vaststelling van dit wijzigingsbesluit afwijken van bovenstaande bouwregels mogen deze gehandhaafd blijven.

Gebruiksregels

Ook in het campingdeel zijn auto's en motoren niet toegestaan op het terrein, alleen voor laden en lossen. Dat maakt het 'straatbeeld' ontspannen en overzichtelijk.

Grootte stacaravan

De oppervlakte van een stacaravan is maximaal 36 m² groot.

Eigendom

De stacaravans zijn eigendom van de bewoners. Binnen de bouwregels kunnen ze hun stacaravan naar eigen inzicht en genoegen vormgeven met inachtneming van voornoemde bouwregels. De stacaravans zijn gericht op het buitenleven. Op de percelen is ruimte voor veranda's, terrassen en pergola's.

Doorwerking in het omgevingsplan

Om het karakter van de camping te verankeren, worden met deze wijziging van het omgevingsplan de bouwregels en de maximale kavelgrootte vastgelegd. De regels zijn eenvoudig en geven relatief veel ruimte voor onderlinge verschillen. De karakteristieke lineaire structuur refererend aan de polder met het opvallende 'dambord'-patroon voor de stacaravans vormt de basis voor dit gebied.

Architectuur

Een stacaravan is een prefab constructie met een rechthoekige plattegrond, meestal opgebouwd uit een licht stalen of houten frame, bekleed met kunststof, aluminium of houtpanelen. Materialen die licht en eenvoudig te bewerken, repareren en onderhouden zijn: ze lenen zich goed voor het regelmatige vervangen en verbeteren. Het dak is vaak licht hellend en de gevels bevatten standaard ramen en deuren. De constructie rust op een onderstel met wielen, maar wordt doorgaans gefixeerd op betonnen blokken of een funderingsframe.



Stacaravans aan een groen pad op de camping

5.4 Klimaatadaptatie en wateroverlast

Binnen delen van het plangebied kan bij extreme neerslag en mogelijke overstromingen wateroverlast optreden, met name ter plaatse van het oude kamp en het verlengde van Stuifkenszand. Hoewel het voorliggende wijzigingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en betrekking heeft op het vastleggen van de bestaande situatie, wordt dit aandachtspunt relevant geacht in het licht van een klimaatbestendige inrichting van de fysieke leefomgeving. Het betreft daarmee een aandachtspunt dat met name bij toekomstig gebruik en eventuele aanpassingen door eigenaren van vakantiewoningen een rol speelt.

Bij het gebruik, onderhoud en eventuele aanpassing van de aanwezige recreatiewoningen kan rekening worden gehouden met de mogelijke gevolgen van wateroverlast. In dit verband kunnen relatief eenvoudige, doelmatige maatregelen worden getroffen, zoals:

- het realiseren van een verhoogde drempel- of vloerhoogte;
- het hoger aanbrengen van installaties, waaronder elektriciteitsaansluitingen;
- het treffen van voorzieningen die het binnentreden van water beperken.

Dergelijke maatregelen dragen bij aan het beperken van schade en vergroten de weerbaarheid van de recreatiewoningen tegen extreme weersomstandigheden. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij landelijke richtlijnen voor klimaatadaptief bouwen.

5.5 Milieueffectrapportage (MER)

De milieueffectrapportage (MER) is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De MER is geregeld in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. In een project-mer-beoordeling (artikel 16.43 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, en of er daarmee een noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Of een besluit over een project project-mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Dit plan is niet plan- of project-mer(besluit)plichtig, omdat er geen sprake is van onbenutte planologische ruimte, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en het plan geen kaders stelt voor projecten die onder bijlage V van het Omgevingsbesluit vallen of op een andere manier aanzienlijke milieueffecten zou kunnen hebben.

6 Kostenverhaal

6.1 Algemeen

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. De volgende activiteiten zijn kostenverhaalplichtig:

- a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Indien de wijziging van het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, dient het kostenverhaal via een van onderstaande opties te worden verzekerd:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
 2. via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalgebied in eigendom heeft;
- b. via regels kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen wordt tussen:
 1. een systeem met tijdvak: vergelijkbaar met het systeem uit de Wro, waarbij plannen een duidelijk eindbeeld, een fasering en een einddatum hebben, zodat kosten en opbrengsten op voorhand goed te berekenen zijn;

2. of zonder tijdvak: een nieuw systeem voor gebiedsontwikkelingen zonder een duidelijk eindbeeld, zonder fasering en zonder einddatum, waardoor kosten en opbrengsten op voorhand moeilijker te berekenen zijn en er gewerkt wordt met scenario's.

Aangezien deze wijziging van het omgevingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het kostenverhaal niet aan de orde.

7 Handhaving

7.1 Algemeen

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daarachter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebestuur, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021-2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

8 Participatie

8.1 Algemeen

Participatie is een belangrijke pijler onder de Omgevingswet. Binnen de Omgevingswet is participatie vormvrij. In onderstaande paragraaf wordt uiteengezet welke vorm(en) en niveau van participatie de gemeente Rotterdam heeft toegepast bij de planvorming van voorliggende wijziging van het omgevingsplan

8.2 Voorbereiding van het plan

In de voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan is gesproken met vertegenwoordigers van de ondernemersvereniging in Hoek van Holland (20 september 2024), de dorpsraad (9 oktober 2024) en CV ONS (27 november 2024). In deze overleggen zijn de eerste wensen besproken en zijn afspraken gemaakt over de betrokkenheid van de dorpsraad, CV ONS en de ondernemersvereniging.

Vervolgen is ter voorbereiding op deze wijziging van het omgevingsplan een voorstel (19 februari 2025) uitgewerkt voor een wijziging van het omgevingsplan, waarin het kleinschalige- en unieke karakter van het Recreatieoord, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, verder wordt verankerd.

In deze rapportage wordt naar aanleiding van het verzoek van de gemeenteraad een antwoord geformuleerd op de volgende vragen:

- 1) In hoeverre zijn de borging van de langdurige verblijfsgarantie en het behoud van het kleinschalige karakter voldoende geborgd in de gestandaardiseerde huurovereenkomsten en de erfpachtovereenkomst?
- 2) In welke mate draagt een aanpassing van het omgevingsplan extra bij aan de kennelijke doelstelling (t.o.v. de huidige borging in huurovereenkomsten, erfpachtovereenkomst en bestaand omgevingsplan/bestemmingsplan)?
- 3) Wat zou een mogelijk uitwerkingsniveau van een nieuw omgevingsplan zijn. Met als sub vragen (a) De mate waarin de sociaaleconomische analyse, ruimtelijke analyse en cultuurhistorische verkenning verwerkt kunnen worden in een omgevingsplan. (b) De mate waarin de huidige wensen van CV ONS, de dorpsraad en de ondernemersvereniging borging in een nieuw omgevingsplan vereisen. (c) Welke risico's er gepaard gaan met een aanpassing van het omgevingsplan (zoals parkeren, stikstof) en (d) Welke onderzoeken/werkzaamheden nodig zijn om tot een uitwerking van het omgevingsplan te komen inclusief een globale raming en tijdspad?

De langdurige verblijfsgarantie is geen aspect dat tot de aspecten behoort die tot de fysieke leefomgeving behoren en kan daarmee niet in een omgevingsplan worden geregeld. Hiervoor dient de civielrechtelijke weg van de overeenkomst te worden bewandeld. Gelet op de regeling in de verschillende overeenkomsten, kan worden geconcludeerd dat de verblijfsgarantie voldoende geborgd is.

Wat betreft het behoud van het kleinschalig karakter kan worden gesteld dat dit juist een aspect is dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving en het ligt dan ook zeer voor de hand om dit in een omgevingsplan te regelen. Sterker nog, het omgevingsplan zou hier de primaat moeten hebben.

In de rapportage is vervolgens bekeken hoe de aanbevelingen uit de sociaaleconomische analyse, de ruimtelijke analyse en de cultuurhistorische verkenning kunnen worden verwerkt in het omgevingsplan. Tevens is nagegaan in hoeverre de wensen van CV ONS, de dorpsraad en de ondernemersvereniging kunnen worden meegenomen.

De rapportage is op 12 maart 2025 besproken met de dorpsraad en op 13 maart 2025 met CV ONS om na te gaan welke zaken daadwerkelijk moeten worden doorgevoerd in de wijziging van het omgevingsplan en welke gevolgen daaraan gekoppeld zijn. Daarbij was uiteraard oog voor uitvoerbaarheid/handhaafbaarheid van de regeling, impact op de exploitatiemogelijkheden en de aansluiting bij de gemeentelijke omgevingsplanopzet. Het moet per slot van rekening voor alle partijen een werkbaar en bruikbaar plan inhouden dat de kwaliteiten van ONS Recreatieoord respecteert. Na het overleg was duidelijk welke onderdelen worden doorvertaald naar het omgevingsplan Rotterdam.

Verder hebben vertegenwoordigers van de dorpsraad op 6 mei 2025 een kennismakingsbezoek gebracht aan CV ONS waarin ook de wederzijdse wensen en ideeën rondom het omgevingsplan zijn gedeeld. Met de ondernemersvereniging is in deze periode niet opnieuw gesproken, omdat met hen is afgesproken dat het voldoende is als zij in het formele proces weer geraadpleegd worden.

8.3 Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR), Rijkswaterstaat DCMR Milieudienst Rijnmond, Gasunie, Port of Rotterdam, KPN, Evides, Hoogheemraadschap Delfland, Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), Metropoolregio, ministerie van Defensie, ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK), MONET (vereniging van mobiele netwerkoperators in Nederland), Prorail, Stedin, TenneT, VWS Pipeline Control en Warmtebedrijf Rotterdam. De ingekomen reacties worden hieronder behandeld.

VRR

De VRR heeft op 15 april 2026 haar advies gedeeld met de gemeente. In het advies wordt aangegeven dat op "ONS Recreatieoord" diverse voorzieningen zijn getroffen die bijdragen aan toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de wijziging van het omgevingsplan. Tevens wordt aangegeven dat de aanwezigheid van het explosieaandachtsgebied geen belemmering vormt voor het wijzigen van het omgevingsplan. Uitgaande van het meest geloofwaardig scenario reiken de letaliteitscontouren het Recreatieoord niet. Daarmee adviseert de VRR ook geen explosievoorschriften op te nemen. Wel attendeert de VRR op het aspect waterveiligheid in het kader van klimaatbestendig bouwen. In de analyse van de omgeving kwam naar voren dat er bij het perceel (met name het oude kamp en het verlengde van Stuifkenschand) mogelijk wateroverlast zou kunnen ontstaan bij extreme neerslag en overstromingen (bron: Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland). Geadviseerd wordt om maatregelen te nemen die passen bij het verminderen van wateroverlast (bijvoorbeeld aangepaste drempelhoogte en het hoger plaatsen van elektriciteitsaansluitingen). Ze verwijzen voor meer informatie naar de Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving van het Rijk.

Reactie gemeente

De gemeente is in dit geval van oordeel dat het vanwege de aard van het gebruik van het terrein (recreatie) niet noodzakelijk is om maatregelen die het risico beperken te verplichten in het geval van sloop/nieuwbouw. Het Recreatieoord mag niet permanent worden bewoond. Recreanten hebben hier dus niet hun hoofdbverblijf. Daarnaast gaat het op dit moment louter om bestaande bouw. Het terrein is grotendeels bebouwd en er wordt weinig (sloop)nieuwbouw verwacht. Er wordt geen nieuwe bebouwing op nog onbebouwde grond mogelijk gemaakt.

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid heeft op 4 mei 2026 aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan.

Hoogheemraadschap Delfland

Hoogheemraadschap Delfland heeft op 13 mei 2026 haar adviesbrief opgesteld. Er wordt verzocht, voor zover van toepassing voor dit plan, de voorwaarde dat het behoud van het zandvolume binnen de primaire waterkering geborgd is via het Bkl ook op te nemen in de regels. Daarnaast wordt verzocht om de gebieds-

aanduiding Duin aan te passen naar Waterstaat – Primaire waterkering en de gebiedsaanduiding Waterkering te verwijderen. Tot slot wordt aangegeven dat er een secundaire watergang in het projectgebied is gelegen en wordt verzocht deze op te nemen als functie Water.

Reactie gemeente

De regels zijn in subparagraaf 14.3.3.5 aangevuld met de voorwaarde over het behoud van het zandvolume. Tevens zijn de genoemde aanduidingen aangepast en voorzien van de bijbehorende regels. De functie Water voor de secundaire watergang is niet opgenomen, omdat deze watergang voldoende bescherming vindt binnen de functie Groen. Dit is ook overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

8.4 Motivering

Op 23 juli 2025 heeft een eerste werksessie plaatsgevonden met vertegenwoordigers van CV ONS en de recreantenraad. In deze werksessie is de basisopzet van het nieuwe omgevingsplan besproken en zijn de karakteristieke elementen van het recreatieoord besproken. Daarnaast is aandacht besteed aan maatvoeringen en vormgeving van met name de zomerhuisjes en de kavelmaten.

Op 15 oktober 2025 heeft een tweede werksessie plaatsgevonden, waarbij het concept ontwerp omgevingsplan is besproken met vertegenwoordigers van CV ONS en de recreantenraad. Met de bewoner van Kaapweg 125 is op 22 oktober 2025, 30 oktober 2025, 21 november 2025 en 27 januari 2026 gesproken over het omgevingsplan. De eigenaar van Kaapweg 69 is op 17 december 2025 telefonisch gesproken. De eigenaren van Stuifkenszand zijn op 16 oktober 2025 en 30 oktober 2025 per mail benaderd. En op 22 oktober 2025 is er een brief bezorgd met een uitnodiging voor een gesprek. Alle drie de pogingen hebben niet geresulteerd in concreet contact. De dorpsraad Hoek van Holland is op 9 oktober 2024, 13 maart 2025, 6 mei 2025 en 30 oktober 2025 gesproken. Met de ondernemersvereniging Hoek van Holland heeft op 31 oktober 2025 afstemming plaatsgevonden.

Tijdens de ter inzagelegging van deze ontwerpwijziging omgevingsplan wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle stakeholders.

9 Uitwerking in het omgevingsplan Rotterdam

9.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de vereiste motivering van de in het omgevingsplan Rotterdam opgenomen regels voor ONS Recreatieoord. Het gaat om een onderbouwing op drie onderdelen:

- Algemeen – uitleg hoe Hoofdstuk 14 zich verhoudt tot hoofdstukken 5 en 6.
- Activiteiten – uitleg waarom elke activiteit is opgenomen en hoe deze doorwerkt in de regels.
- Werkingsgebieden – toelichting welke activiteiten waar zijn toegestaan.

De motivering is gebaseerd op de gebiedskenmerken van ONS Recreatieoord, de beleidsdoelen van de gemeente Rotterdam en de bescherming van archeologische, waterstaatkundige, landschappelijke en recreatieve waarden.

9.2 Algemeen

a. Afwijking van Hoofdstuk 5 – Thematische activiteiten

Hoofdstuk 5, met uitzondering van afdeling 5.2, is niet van toepassing op ONS Recreatieoord. Hiervoor is een eigen set opgenomen, afgestemd op recreatie.

b. Afwijking van Hoofdstuk 6 – Bouwwerken

Paragrafen 6.2.2 en 6.3.3 zijn uitgesloten en vervangen door maatwerkregels.

Dit is nodig om de beperkte bouwvolumes en situering van zomerhuizen, kampeermiddelen en voorzieningen te kunnen sturen.

9.3 Motivering per activiteit

Bouwactiviteiten

a. Bouwwerken (artikelen 14.3–14.5)

Bouwactiviteiten zijn toegestaan om het recreatieoord te laten functioneren en te vernieuwen. Daarbij zijn aanvullende regels opgenomen om:

- te voorkomen dat standaardregels uit hoofdstuk 5 en 6 leiden tot een ongewenst bouwvolume;
- rekening te houden met de bijzondere situatie van zomerhuizenterreinen, kampeerterreinen en recreatieve voorzieningen.
- archeologie-, groen- en waterkeringsgebieden te beschermen.

Doorwerking:

Bouwwerken mogen alleen binnen vastgestelde bouwvlakken, hoogten en rooilijnen worden gerealiseerd. In beschermingsgebieden gelden extra vergunningplichten of zelfs bouwverboden.

b. Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken (artikelen 14.16–14.18)

De aanwezige bunker heeft cultuurhistorische waarde. Daarom:

- is hiervoor een apart beschermingsregime opgenomen (slopen vergunningplichtig);
- geldt een zorgvuldige afweging via archeologisch of erfgoedonderzoek.

Doorwerking:

Activiteiten worden getoetst aan paragraaf 14.4.3 (slopen cultuurhistorisch waardevol bouwwerk).

Gebiedsgerichte activiteiten met gebruiksruimte

a. Parkeeractiviteiten (artikelen 14.23–14.25)

Parkeren is uitsluitend toegestaan op de aangewezen locaties:

- parkeerterrein
- camper-parkeerterrein

Deze functies horen bij het recreatief gebruik en voorkomen dat voertuigen in groengebieden of paden worden geplaatst.

b. Recreatieve activiteiten (artikelen 14.26–14.29)

Recreatie is de hoofdfunctie van het gebied. Daarom:

- zijn zomerhuizen, kamperen en voorzieningengebouwen per locatie benoemd;
- zijn perceelgrootte, oppervlakten en bouwvormen gereguleerd om landschappelijke rust te behouden.

Beperkingengebieden en beschermingsgebieden

Voor ONS Recreatieoord zijn verschillende gebieden met waarden opgenomen. De activiteiten zijn daarop afgestemd.

a. Archeologie (artikelen 14.32–14.38)

Door de aanwezige archeologische verwachtingen zijn:

- werkzaamheden vergunningplichtig wanneer diepte/oppervlakte overschrijdingen optreden;
- verplichtingen opgenomen voor archeologisch onderzoek.

Bescherming van archeologische waarden is conform het gemeentelijk erfgoedbeleid en Omgevingswet.

b. Groen (artikelen 14.39–14.42)

Groengebieden zijn essentieel voor biodiversiteit, wateropslag, hittestressreductie en recreatiebeleving.

Daarom geldt een **bouw- en verhardingsverbod**, met uitzonderingen voor:

- voet- en fietspaden;
- voorzieningen die functioneel zijn voor het recreatieoord.

c. Paden (artikelen 14.43–14.47)

De padenstructuur is bepalend voor de toegankelijkheid en recreatieve routing.

Er geldt een bouwverbod en een vergunningplicht voor verharding.

d. Primaire waterkering (artikelen 14.48–14.53)

Het terrein ligt binnen de invloedssfeer van een primaire waterkering.

Activiteiten worden getoetst om stabiliteit en veiligheid te waarborgen.

e. Verblijfsgebied (artikelen 14.54–14.56)

Deze functie beoogt het beschermen/mogelijk maken van:

- speelvoorzieningen
- wandel-fietszones
- openbaar toegankelijk gebied

f. Maatwerkbevoegdheden (artikelen 14.69–14.72)

Het college kan beperkte afwijkingen toestaan (10% afwijking of hogere techniekopbouwen). Hiermee ontstaat flexibiliteit om kleine bouwkundige variaties mogelijk te maken zonder afbreuk te doen aan veiligheid, welstand en ruimtelijke kwaliteit.

9.4 Werkingsgebieden

Per type activiteit zijn specifieke geografische eenheden (werkingsgebieden) aangewezen:

- Recreatie ONS Recreatieoord – alle recreatieve activiteiten.
- Zomerhuizerterrein ONS Recreatieoord – zomerhuizen en bijbehorende bouwwerken.
- Kampeerterrein ONS Recreatieoord – kampeermiddelen, stacaravans en bergingen.
- Voorzieningengebouwen ONS Recreatieoord – centrale functies.
- Archeologie ONS Recreatieoord – zones met archeologische verwachtingswaarden.
- Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken ONS Recreatieoord – bescherming van de bunker.
- Groen ONS Recreatieoord – natuur en landschappelijke structuur.
- Paden ONS Recreatieoord – routenetwerk.
- Primaire waterkering ONS Recreatieoord – beschermingszone primaire kering.
- Verblijfsgebied ONS Recreatieoord – spelen, verblijven, langzaam verkeer.
- Parkeerterrein ONS Recreatieoord – parkeren.
- Camper-parkeerterrein ONS Recreatieoord – parkeren voor campers.
- Verbod stacaravans ONS Recreatieoord – verbod om stacaravans te plaatsen.

De werkingsgebieden waarborgen dat:

- recreatieve functies geconcentreerd blijven;
- kwetsbare waarden worden beschermd;
- er geen conflicten ontstaan met milieu-, waterstaatkundige, cultuurhistorische en archeologische belangen.

9.5 Conclusie

De regels in Hoofdstuk 14 geven een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties**, met:

- bescherming van landschappelijke, ecologische, waterstaatkundige en archeologische waarden;
- voldoende ruimte voor recreatie;

-
- heldere afbakening van bouwmogelijkheden;
 - maatwerk dat afwijkt van de standaardregelset om het recreatieoord als bijzonder gebied zorgvuldig te reguleren.