

PARAGRAAF 1 ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan:** het bestemmingsplan 'Scheepvaartkwartier', bestaande uit de onder b bedoelde kaarten en de voorschriften;
- b. **kaarten:** de als zodanig gewaarmerkte kaarten en gevelwandtekeningen, deel uitmakende van het plan;
- c. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. **gebouw;** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. **ander bouwwerk:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- f. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- g. **bebouwingsgrenzen;** de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen niet mogen worden overschreden;
- h. **bebouwingsvlak:** een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak. waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
- i. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing met één hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
- j. **woning:** een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor de huisvesting van een huishouden van één of meer personen;
- k. **bedrijfsgebouw:** een gebouw, dan wel een gedeelte van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor bedrijfsruimte, geen winkel-, horeca- of opslagruimte zijnde;
- l. **winkel:** een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd, uitsluitend te worden gebruikt als verkoopgelegenheid of toonzaal, eventueel met bijbehorend magazijn;
- m. **horecabedrijf:** een bedrijfsgebouw dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor café, hotel en/of restaurant;
- n. **dienstwoning:** een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein. noodzakelijk is;
- o. **peil.** 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van de weglijn;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- p. **wegprofiel**: een op de kaart aangegeven wegprofieling.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **de grondoppervlakte** van een gebouw of een ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
- b. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. **de hoogte** van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
- d. **de goot- of boeiboordhoogte van** een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het peil, indien dit meer dan 0.20 m boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;
- e. **de breedte van een gebouw** wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
- f. **de breedte van een bouwperceel** wordt gemeten in de voorgevelbouwgrens tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen,
- g. **de bebouwde oppervlakte van** een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

PARAGRAAF II BEPALINGEN INZAKE DE BESTEMMING EN HET BOUWEN

Artikel 3, zie ook artikel 9

Woning (WO)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor wonen.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden;
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening en/of de kaart;
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig,
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm';
 - e. de totale grondoppervlakte van een woning ten minste 60 m² zal bedragen;
 - f. de gebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'onderdoorgang' gebouwd worden met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de breedte minimaal 1.50 m en de hoogte minimaal 2.50 m moet bedragen.

Artikel 4, zie ook artikel 9

Kantoor (K)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor kantoren.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend kantoren en dienstwoningen worden gebouwd.
2. Het gebouw is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden,
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening;
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm';
 - e. in ieder kantoor één dienstwoning mag worden opgenomen met een totale grondoppervlakte van ten minste 60 m².
 - f. de gebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'onderdoorgang' gebouwd worden met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de breedte minimaal 1.50 m en de hoogte minimaal 2.50 m moet bedragen;

Artikel 5, zie ook artikel 6 en 9

Horeca (NO)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor horeca.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend horecabedrijven en dienstwoningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden;
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening;
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm';
 - e. in ieder horecabedrijf één dienstwoning mag worden opgenomen met een totale grondoppervlakte van ten minste 60 m².

Artikel 6

Horeca, klasse A (HO-A)

A. Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen grond is bestemd voor horeca.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend horecabedrijven en dienstwoningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden;

- b. het bebouwingsvlak voor ten hoogste 50% zal worden bebouwd;
- c. de hoogte van de gebouwen gemeten vanaf de Heuvellaan ten hoogste 10 m zal bedragen.

Artikel 7, zie ook artikel 9

Bedrijf (B)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor bedrijven.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en dienstwoningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en BI genoemde doeleinden;
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening;
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwinggrenzen, indien aanwezig;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm'.
 - e. in ieder bedrijf één dienstwoning mag worden opgenomen met een totale grondoppervlakte van ten minste 60 m²

Artikel 8

Benzine- en/of servicestation (BS)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen annex servicestation.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van een benzine- en/of servicestation worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd worden voor de onder A en B1 genoemde doeleinden;
 - b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4.50 m zal bedragen.

Artikel 9

Gecombineerde bestemmingen (K+WO, WI+ HO, WI+WO, HO+WO, HO+WI+WO, NO+K+WO, HO+WI+K, WI+K+WO, B+WO, B+O, B+PA+WO, B+PA, B+K)

A. Bestemming

De op de kaart met één van de volgende lettercombinaties aangegeven gronden zijn bestemd voor de betreffende met die combinatie corresponderende doeleinden, te weten:

1. K+ WO: kantoren en wonen;
2. WI+HO: winkels en horeca;
3. WI+WO: winkels en wonen;
4. HO+ WO: horeca en wonen;
5. HO+WI+WO: horeca en winkels en wonen;
6. HO+ K+WO: horeca en kantoren en wonen;
7. HO+WI+ K: horeca en winkels en kantoren
8. WI+K+WO: winkels en kantoren en wonen;
9. B+ WO: bedrijven en wonen;
10. B+O: bedrijven en opslag;
11. B + PA + WO: bedrijven en parkeren en wonen;
12. B+ PA: bedrijven en parkeren;

13. B+ K: bedrijven en kantoren.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen voor doeleinden overeenkomstig de aangegeven combinaties worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B1 genoemde combinatie van doeleinden en waarbij, voor zover aangegeven in het bebouwingsvlak de bestemming uitsluitend mag worden gerealiseerd in ten hoogste het aantal lagen als aangegeven op de kaart met de aanduiding 'maximum aantal lagen van een functie', en indien geen aantal lagen is aangegeven, de betreffende bestemming op alle lagen is toegestaan;
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening;
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwinggrenzen, indien aanwezig;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm';
 - e. de gebouwen ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'onderdoorgang' gebouwd worden met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de breedte minimaal 1.50 m en de hoogte minimaal 2.50 m moet bedragen;
 - f. de totale grondoppervlakte van een woning ten minste 60 m² zal bedragen.

Artikel 10

Woning of woning en kantoor (WOWO + K)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor wonen of wonen en kantoren.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend woningen of woningen en kantoren, met daarbij behorende parkeervoorzieningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden;
 - b. het bebouwingsvlak voor ten hoogste 50% zal worden bebouwd;
 - c. binnen het bebouwingsvlak de totale vloeroppervlakte maximaal 3000 m² zal bedragen.
 - d. van de maximaal te realiseren vloeroppervlakte ten hoogste 50% door kantoren zal worden ingenomen;
 - e. de hoogte niet meer en niet minder bedraagt dan respectievelijk de maximale en minimale maat zoals aangegeven op de gevelwandtekening;
 - f. de parkeervoorzieningen in de gebouwen worden opgenomen;
 - g. geen bomen worden geveld, behoudens indien vergunning is verleend op grond van het bepaalde in artikel 26.

Artikel 11

Botenhuisje/water/winkel (BO/WA/WI)

A. Bestemming

1. De als zodanig op de kaart aangewezen grond voor zover boven peil gelegen, is bestemd voor botenberging en een winkel.
2. Voor zover de gronden beneden peil zijn gelegen, zijn ze bestemd voor water.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen boven peil uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van een botenberging, alsmede een winkel ten behoeve van watersportartikelen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden,

- b. de hoogte en/of goothoogte niet meer en niet minder bedraagt dan respectievelijk de maximale en minimale maat zoals aangegeven op de kappenkaart;
- c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig;
- d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm'.

Artikel 12

Bijzondere doeleinden (BD)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor gebouwen ten behoeve van musea, verenigingsgebouwen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend musea, verenigingsgebouwen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden;
 - b. de hoogte en/of de goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening,
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm'.

Artikel 13

Bijzondere doeleinden en wonen (BO+WO)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor gebouwen ten behoeve van musea, verenigingsgebouwen, scholen en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden, alsmede voor wonen.

B. Voorschriften omtrent herbouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend musea, verenigingsgebouwen, scholen, gebouwen voor sociale en culturele doeleinden en woningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden;
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening,
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm';
 - e. de totale grondoppervlakte van een woning ten minste 60 m² zal bedragen.

Artikel 14

Nutsgebouw (BNU)

De als zodanig op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut, met dien verstande, dat de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 4.50 m mag bedragen.

Artikel 15

Militaire doeleinden (MD)

A. Bestemming

De als zodanig op de kaart aangewezen grond is bestemd voor kantoorgebouwen ten behoeve van defensiedoeleinden.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend kantoren en dienstwoningen worden gebouwd.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. gebouwd wordt voor de onder A en B 1 genoemde doeleinden,
 - b. de hoogte en/of goothoogte overeenstemt met hetgeen is aangegeven op de gevelwandtekening;
 - c. de voor-, zij- en achtergevels geplaatst worden in de bebouwingsgrenzen, indien aanwezig,
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen overeenstemt met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding 'nokrichting' en/of 'kapvorm'.

Artikel 16

Groenaanleg (G)

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parken, plantsoenen en andere tot de voor de wijk behorende groenvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 17

Tuin (T)

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin of gazon en overigens als toegangspad tot de gebouwen, met de daarbij behorende andere bouwwerken. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het voorschrift, dat geen gebouwen mogen worden opgericht t. b.v. de bouw op de grond, behorende bij een hoofdgebouw en gelegen achter de lijn getrokken door de achtergevel van dat hoofdgebouw, van een bergloodsje of tuinhuisje, met dien verstande dat:
 - a. de in totaal voor deze gebouwtjes in te nemen oppervlakte niet meer bedragen mag dan:
 - 8 m², voor wat betreft tuinen met een opp. van niet meer dan 55 m²;
 - 15% van de opp. van de tuin, doch niet meer dan 12 m² v.w.b. tuinen met een opp. van 55 tot 240 m²;
 - 5% van de opp. van de tuin, doch niet meer dan 18 m² v.w.b. tuinen met een opp. van 240 m² tot 600 m²;
 - 3% van de opp. van de tuin, doch niet meer dan 24 m² v.w.b. tuinen groter dan 600 m²,
 - c. het karakter van de omgeving niet mag worden geschaad.

Artikel 18

Park

A. Bestemming

De gronden, aangewezen voor park zijn bestemd voor:

- a. behoud van de aanwezige ornithologische, cultuur-historische en landschappelijke waarden en binnen dat raam voor parkaanleg, plantsoenstroken en gazons, met daarbij behorende paden, singels, vijvers en andere waterlopen, zomede voor overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen als taluds, dammen en beschoeiingen;
- b. waterstaatsdoeleinden, als bedoeld in artikel 23. voor zover deze gronden op de kaart mede als zodanig zijn aangewezen, in welk geval deze laatste bestemming primair is.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen voor onderhoud en opslag, alsmede volièrès;
 - b. andere bouwwerken, zoals bruggen, banken en afscheidingen,
 - c. voor zover deze gronden mede zijn aangewezen voor 'waterstaatsdoeleinden' als bedoeld in artikel 23, de ingevolge genoemd artikel toegestane bouwwerken.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar, indien:
 - a. de gebouwen voor onderhoud en opslag en een volièrè uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsvlakken aangeduid met de letter O respectievelijk V;
 - b. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 - c. de hoogte van de andere bouwwerken niet meer dan 2 m zal bedragen.

Artikel 19

Erf (E)

A. Bestemming

De als zodanig aangewezen grond is bestemd voor tuin, opslag- en werkruimte.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde grond mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bijgebouwen ten dienste van de in de artikelen 3 t/m 9 bedoelde hoofdgebouwen;
 - b. erfafscheidingen.
2. Het bouwen is slechts toelaatbaar indien:
 - a. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 3.50 m bedraagt;
 - b. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 6 m bedraagt;
 - c. de hoogte van de erfafscheidingen niet meer dan 2 m bedraagt;
 - d. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. waarbij het bebouwingspercentage betrekking heeft op dat gedeelte van de bestemming 'Erf' dat bij een woning of ander hoofdgebouw behoort,
 - e. geen bomen worden geveld, behoudens indien vergunning is verleend op grond van het bepaalde in artikel 26.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:
 - a. onder 2a: tot een goothoogte van 5 m indien dit in verband met de bestaande toestand wenselijk is;
 - b. onder 1: voor het bouwen van een aanbouw aan een hoofdgebouw, waarbij de grondoppervlakte van de aanbouw ten hoogste 25% van de grondoppervlakte van het aanliggende hoofdgebouw mag bedragen en mits het bebouwingspercentage als bedoeld onder lid 2 sub d niet zal worden overschreden.

4. De vrijstelling als bedoeld in lid 3 onder b mag slechts worden verleend, indien:
 - a. burgemeester en wethouders tevoren belanghebbenden in de gelegenheid hebben gesteld eventuele bezwaren daartegen schriftelijk aan hun college kenbaar te maken.
 - b. burgemeester en wethouders vooraf van het Dagelijks Bestuur van het openbaar lichaam Rijnmond de verklaring van geen bezwaar hebben ontvangen.

Artikel 20

Verkeersdoeleinden (V)

A. Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeergelegenheden, laad- en loswallen, groenvoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

B. Voorschriften omtrent het bouwen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de onder A bedoelde bestemmingen en de daarbij behorende andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. uitsluitend bij de bestemming behorende gebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 25 m³ zoals wachthuisjes of telefooncellen mogen worden gebouwd;
 - b. uitsluitend bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders, verkeerslicht- en verkeersregelinstallaties, reclameborden en -zuilen en ander straatmeubilair, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mogen worden gebouwd.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mogen uitsluitend ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduidingen 'Horecapaviljoen', horecapaviljoens in één laag met een hoogte van maximaal 4 m en ieder een grondoppervlakte van ten hoogste 200 m², alsmede binnen de bestemming één kiosk met een inhoud van ten hoogste 60 m³ worden gebouwd.
3. Burgemeester en wethouders moeten deze bestemming uitwerken met inachtneming van de navolgende regelen:
 - a. de breedte van de weg ten minste 10 m zal bedragen,
 - b. de afstand van de weg (rijbaan) tot enige bebouwingsgrens zal ten minste 4 m bedragen,
 - c. de voetpaden op ten minste 10 m vanaf de bestemming 'Water' zullen worden gesitueerd;
4. De realisering van de bestemmingen als bedoeld in lid A dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan, dat onherroepelijk is geworden.

Alsnog gk. Onthouden door de Kroon bij K.B. van 25-6-1985, nr. 41
5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 mag zolang en voorzover de in lid 3 bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd de bestemming slechts worden gerealiseerd, indien het plan kan worden ingepast in concept dan wel vastgestelde uitwerkingsvoorschriften van burgemeester en wethouders en het Dagelijks Bestuur van het openbaar lichaam Rijnmond vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen de realisering van de bestemming geen bezwaar hebben.

Zie brief RoSV, d.d. 4-12-1981
6. Bij de uitwerking van de bestemmingen zijn de bepalingen van artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 21

Weg, voetpad, plein, parkeerstrook

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. straten, trottoirs, pleinen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken, met een hoogte van ten hoogste 6 m. zoals kunstwerken, plantenbakken, lichtmasten, verkeersgeleiders, rectameborden en -zuilen en ander straatmeubilair, zulks met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
 - b. waterstaatsdoeleinden, als bedoeld in artikel 23, voor zover deze gronden op de kaart mede als zodanig zijn aangewezen, in welk geval deze laatste Bestemming primair is.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mag uitsluitend ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding 'benzinepomp' een verkooppunt voor motorbrandstoffen worden opgericht en voor zover deze gronden mede zijn aangewezen voor 'waterstaatsdoeleinden' als bedoeld in artikel 23, de ingevolge genoemd artikel toegestane bouwwerken.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor in het straatbeeld passende, niet voor bewoning bestemde gebouwen van geringe omvang, zoals een kiosk, waarvan de inhoud niet meer dan 60 m³ mag bedragen.

Artikel 22

Water

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer te water, singels en vijvers, alsmede de waterhuishouding en waterberging.
Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard, zoals bruggen, steigers en duikers worden gebouwd.

Artikel 23

Waterstaatsdoeleinden*

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken - geen gebouwen zijnde - van waterbouwkundige aard,
 - b. secundair bestemd voor de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 16, 18 en 21. De bouwwerken welke ingevolge deze artikelen mogen worden gebouwd, mogen uitsluitend worden opgericht, indien de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad. Geen bouwvergunning wordt verleend, dan nadat tevoren de dijkbeheerder is gehoord.
- Voordeuitvoering van werken binnende voor waterstaatsdoeleinden bestemde gronden en binnen een afstand van 25 meter uit de grenzen van deze bestemming zoals op de kaart aangeduid met 'waterkering' is, onveranderd de bepalingen van het bestemmingsplan, vergunning van het Hoogheemraadschap Schieland vereist.

Artikel 24

Gevelwanden

1. De gevels voorkomend op de gevelwandtekeningen zullen moeten overeenkomen met hetgeen in onderstaande categorieën als bepalend is aangegeven.

2. A. Voor categorie 'A' zijn bepalend:

de afmetingen, hoogten, hoofdopzet van de gevel in de vorm van raamopeningen, erkers, risalieten, banden, lijsten, ingangspartijen en dakkapellen, alsmede de eventueel aangegeven bouwkundige details ter versiering van de gevel, zoals beeldhouwwerken en medaillons.

B. Voor categorie 'B' zijn bepalend:

de afmetingen, hoogten, goothoogten of het margegebied waarbinnen de goothoogten zich bevinden moeten.

C. Voor categorie 'C' zijn bepalend:

de afmetingen, hoogten, eventueel goothoogten of het margegebied waarbinnen de goothoogten zich bevinden moeten.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 ten behoeve van het verschuiven van beoordelingscategorie A naar B en van B naar C.

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 25

Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 60 m³ en andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en lichtmasten;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een weg te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is;
- c. het afwijken van de gevelwandtekening voor wat betreft de indeling van ramen en dergelijke ingeval van algehele herbouw na een calamiteit.

Artikel 26

Aanlegvergunningen

Het is verboden - voorzover dit verbod niet reeds voortvloeit uit een wettelijke regeling - zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de navolgende gronden de volgende werken - geen bouwwerken zijnde - of werkzaamheden uit te voeren:

A.1 Met betrekking tot de voor Tuin bestemde gronden (artikel 17):

- a. het rooien of vellen van bomen of het verwijderen van andere opgaande beplantingen;
- b. het aanleggen van verhardingen;
- c. het oprichten van erfafscheidingen;
- d. het dempen van sloten en vijvers.

2. Met betrekking tot de voor 'Erf' bestemde gronden (artikel 19): het rooien of vellen van bomen.

3. Met betrekking tot de voor 'Park' bestemde gronden (artikel 18):

- a. het rooien of vellen van bomen deel uitmakende van de op de kaart als 'open boomgroep' aangeduide gedeelten;
 - b. het rooien of vellen van bomen en/of struiken, deel uitmakende van de op de kaart als 'gesloten boomgroep' aangeduide gedeelten, indien daardoor het karakter van deze gesloten boomgroep in onevenredige mate wordt aangetast;
 - c. het aanplanten van boomgroepen buiten de op de kaart aangegeven open en/of gesloten boomgroepen,
 - d. het wijzigen van de begrenzingen van de als 'pad' aangeduide paden;
 - e. het verharderen met asfalt of klinkers van de onder d bedoelde paden;
 - f. het dempen of het wijzigen van het profiel van de als 'waterpartij' aangeduide gedeelten;
 - g. het wijzigen van de grondwaterstand.
4. Met betrekking tot de voor 'Water' bestemde gronden (artikel 22):
- a. het dempen;
 - b. het wijzigen van het profiel.

5. Met betrekking tot de bouwwerken als bedoeld in de artikelen 3 t/m 13 en 15:

het slopen.

B. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder A zijn slechts toelaatbaar:

1. Met betrekking tot de voor 'Tuin' bestemde gronden indien:

- ad a. het rooien of vellen van bomen en andere beplantingen noodzakelijk is in verband met zeer ernstige hinder, gevaar of ziekte;
- ad b. niet meer dan 50 m² wordt verhard voor terras of tegelpad;
- ad c. de hoogte niet meer bedraagt dan 1.50 m;
- ad d. het dempen noodzakelijk is in verband met de waterhuishouding.

2. Met betrekking tot de voor 'Erf' bestemde gronden indien:

het rooien of vellen van bomen noodzakelijk is in verband met zeer ernstige hinder, gevaar of ziekte.

Met betrekking tot de voor 'Park' bestemde gronden indien:

ad a. het vellen of rooien noodzakelijk is in verband met gevaar of ziekte en herplant binnen de aanduiding 'open boomgroep' van een gelijksoortige boom verzekerd is;

ad b. indien daardoor het karakter van de gesloten boomgroep niet in onevenredige mate wordt aangetast en indien het vellen of rooien noodzakelijk is in verband met gevaar of ziekte;

ad c. de structuur van de oorspronkelijke aanleg daardoor niet wordt geschaad;

ad d. de structuur van de oorspronkelijke aanleg daardoor niet wordt geschaad;

ad e. zulks noodzakelijk is in verband met de bereikbaarheid van gebouwen en geen doorgaande routes worden gemaakt voor gemotoriseerd verkeer;

ad f. de structuur van de oorspronkelijke aanleg daardoor niet wordt geschaad en zulks noodzakelijk is voor de waterhuishouding;

ad g. daardoor de beplanting niet in gevaar gebracht wordt.

4. Met betrekking tot de voor 'Water' bestemde gronden indien het dempen of het wijzigen van het profiel noodzakelijk is in verband met de waterhuishouding.

5. Met betrekking tot de bouwwerken als bedoeld in de artikelen 5 t/m 13 en 15, indien vaststaat dat ter plaatse van het te slopen bouwwerk herbouw plaats zal vinden conform het plan.

Artikel 27

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit bestemmingsplan gelegen onbebouwde gronden en in het plan gelegen bouwwerken - voor zover daarin geen scholen zijn gevestigd - geheel of gedeeltelijk te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de daaraan in het plan gegeven bestemming(en) of met het volgens deze voorschriften uitsluitend toegestane gebruik, dan wel met de uit deze voorschriften voortvloeiende aard van de bebouwing.

2. Het ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en van bouwwerken, dat in strijd is met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet en zodanig worden gewijzigd, dat het in mindere mate strijdigheid met het bestemmingsplan oplevert.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 28

Overgangsbepalingen

I. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de tervisielegging in het ontwerp van het plan reeds bestaan, in uitvoering zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een vergunning waarvoor de aanvraag vóór de tervisielegging is ingediend en welke afwijken van het plan. mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. geheel worden vernieuwd met inachtneming van de bebouwingsgrenzen, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits de afwijkingen ten opzichte van het plan naar afmetingen niet worden vergroot en de bouwvergunning binnen 2 jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd.

2. Het bepaalde in lid 1, onder b, inzake het in acht nemen van de bebouwingsgrenzen is niet van toepassing, indien hierdoor herbouw op hetzelfde bouwperceel niet mogelijk zou zijn.

3. Met betrekking tot het geheel vernieuwen - anders dan na een calamiteit - van bouwwerken, welke op het tijdstip van de tervisielegging in het ontwerp van het plan reeds bestaan, in uitvoering zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een vergunning waarvoor de aanvraag vóór de tervisielegging is ingediend en welke afwijken van het plan. kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan.

4. De in het derde lid bedoelde vrijstellingen zullen slechts worden verleend, indien de afwijkingen ten aanzien van het plan naar afmetingen niet zullen worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen ten opzichte van het plan zullen ontstaan.

II Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met het in het plan aangewezen gebruik in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het onder 1 bedoelde gebruik te wijzigen in een ander van het plan afwijkend gebruik, tenzij hierdoor de afwijking niet zal worden vergroot.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 29

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 27 lid I en 28 lid II onder 2 van deze voorschriften is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 30

Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, met een inhoud van ten hoogste 100 m³ welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 25 onder a niet kunnen worden gebouwd;
 - b. het wijzigen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn;
 - c. het samenvoegen van twee bouwpercelen, mits:
 - d. de totale breedte niet meer dan 10 m zal bedragen;
2. de goothoogte niet meer dan 20% zal afwijken van de op de gevelwandtekening aangegeven maten;
3. het gebouw afgedekt wordt door een kap;
 - d. het wijzigen van de gronden gelegen binnen de bestemming 'Groenaanleg' op de kaart nader aangegeven met 'grens wijzigingsbevoegdheid ondergrondse parkeergarage' ten behoeve van de bouw beneden peil van een parkeergarage voor de stalling van ten hoogste 450 auto's, mits:
 1. de ontsluiting van de parkeergarage zal geschieden vanaf de 'Westerlaan';
 2. de boven peil gelegen gronden na realisering van de parkeergarage gereconstrueerd zullen worden overeenkomstig de bestaande toestand.

Bezwarenprocedure

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld eventuele bezwaren tegen het ontwerp voor de wijziging schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Burgemeester en wethouders voegen een afschrift van de ingediende bezwaarschriften bij hun verzoek tot goedkeuring van de wijziging aan het Dagelijks Bestuur aan het openbaar lichaam Rijnmond.

Artikel 31

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam 'voorschriften bestemmingsplan Scheepvaartkwartier'.