Bestemmingsplan Rustenburg Fase 2 Puttershoek

Regels

KUIPER COMPAGNONS

PROJECTGEGEVENS

BESTEMMINGSPLAN RUSTENBURG FASE 2 PUTTERSHOEK
REGELS

Werknummer	62212230
Opdrachtgever	Gemeente Hoeksche Waard
Contactpersoon	
Datum	2 juni 2026

Projectverantwoordelijke:
Behandeld door:

Telefoonnummer 010 - 433 00 99

File: j:\622\122\30\3 projectresultaat\c. definitief\basisbestand.docx

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Wonen	13
Artikel 8	Leiding - Gas	16
Artikel 9	Waarde - Archeologie	18
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**22**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 12	Algemene bouwregels	23
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	26
Hoofdstuk 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**28**
Artikel 16	Overgangsrecht	28
Artikel 17	Slotregel	29

Bijlage 1	**Stedenbouwkundig plan**
Bijlage 2	**Beeldkwaliteitsplan**
Bijlage 3	**Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Rustenburg Fase 2 Puttershoek met identificatienummer NL.IMRO.1963.BPRustenburg30-VA01 van de gemeente Hoeksche Waard.

1.2 bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.6 achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

1.7 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijbehorend bouwwerk:

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

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt.

1.22 garage:

bouwwerk dat bedoeld is voor stallingsruimten voor vervoersmiddelen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

1.23 gebouw:

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

1.24 geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.25 gestapelde woningen:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

1.26 grondwaterpeil:

bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt.

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 oorspronkelijke aanbouw:

binnen de oorspronkelijke vergunde omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwplan behorend aanbouw.

1.29 oorspronkelijk bijgebouw:

binnen de oorspronkelijke vergunde omgevingsvergunning voor het bouwen van het bouwplan behorend bijgebouw.

1.30 overig bouwwerk:

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

1.31 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot/gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.32 pand:

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

1.33 voorerf:

gedeelte van een erf dat aan de voorkant (voor de voorgevel) van het gebouw is gelegen.

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt, dan wel de gevel naar die weg die volgens het straatnamenregister bepalend is voor de adressering.

1.35 vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw.

1.36 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.37 zijdelingse perceelsgrens:

een evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 horizontale diepte van een ondergronds bouwwerk:

verticale diepte van een ondergronds bouwwerk.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

1. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.
2. Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. ter plaatse van de aanduiding 'calamiteitenroute' tevens voor de aanleg en instandhouding van een calamiteitenroute;
c. paden, inritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergrondse vuilopslag, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder oeverbeschoeiingen, duikers en dergelijke, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen waarbij de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk maximaal 3 m mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. voor bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 6 m;
b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde in onder a zijn gebouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen toegestaan, mits:
    1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
    2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2 m bedraagt;
    3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
    4. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. ondergrondse vuilopslag;
d. nutsvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterbergingen en waterlopen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen waarbij de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk maximaal 3 m mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. voor bouwwerken voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 6 m;

b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wateraanvoer, waterafvoer en waterberging;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder duikers, bruggen, dammen, steigers, vlonders en oeverbeschoeiingen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, aanlegsteigers en -vlonders en bruggen worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden woningen, zowel vrijstaand, als twee-aan-eengebouwd en aaneengebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': tevens voor gestapelde woningen;
c. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven in de categorie 1 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van de in lid 7.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 85, waarvan maximaal 40 gestapelde woningen;
c. gestapelde woningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden gebouwd;
d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen: aan twee zijden minimaal 3 m;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen: aan de niet-aaneengebouwde zijde minimaal 3 m;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan is aangeduid;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan is aangeduid;
g. de maximale dakhelling bedraagt 60º.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. indien gebouwd op het zij- en achtererf: minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
d. het gezamenlijke oppervlak per hoofdgebouw, bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen: 40 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk minder bedraagt dan 400 m²;
    2. bij vrijstaande woningen: 50 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer dan 400 m² en minder dan 500 m² bedraagt;
    3. bij vrijstaande woningen: 70 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer dan 500 m² en minder dan 700 m² bedraagt;
    4. bij vrijstaande woningen: 80 m² indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer dan 700 m² bedraagt;
    5. bij twee-aaneengebouwde woningen: 40 m² bij alle woningen;
    6. bij meer dan twee-aaneengebouwde woningen: 30 m² bij tussenwoningen;
    7. bij meer dan twee-aaneengebouwde woningen: 40 m² bij eindwoningen;
e. het zij- en achtererf mag bij woningen voor niet meer dan 50% worden bebouwd, dit met uitzondering van zij- en achtererven bij vrijstaande woningen, hiervoor geldt dat deze niet meer dan voor:

1. 40% mag worden bebouwd indien het zij- en achtererf gezamenlijk minder bedraagt dan 400 m²;
2. 35% mag worden bebouwd indien het zij- en achtererf gezamenlijk meer bedraagt dan 400 m²;

f. het overblijvende onbebouwde en onoverdekte gedeelte op het achtererf mag niet minder bedragen dan 25 m² aaneengesloten oppervlak;
g. de afstand van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dan wel de achterbouwperceelgrens dient 0 m dan wel minimaal 1 m te bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

a. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw 1 m;
b. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw 2 m;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

7.3 Voorwaardelijke verplichting

7.3.1 Oppervlaktewater

Een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen wordt alleen verleend, als uit de aanvraag blijkt dat in evenredige mate wordt voorzien in de aanleg van oppervlaktewater, waarbij geldt dat bij het totale aantal van 85 woningen minimaal 1057 m^2 oppervlaktewater moet worden aangelegd.

7.3.2 Calamiteitenroute

Een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen die leidt tot een totaal aantal woningen in het plangebied van 18 of meer, wordt alleen verleend, als uit de aanvraag blijkt dat wordt voorzien in de aanleg van een calamiteitenroute als bedoeld in artikel 3.1 onder b.

7.4 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder b voor het toestaan van een groter aantal woningen, mits:
   1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
   2. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet in onevenredige mate worden beperkt;
   3. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
   4. er wordt voorzien in voldoende oppervlaktewater;
   5. het totaal aantal woningen in het plangebied niet meer bedraagt dan 90.
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven voor zover:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroepen niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, tot een maximum oppervlak van 50 m^2;
b. ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaat met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan het uitoefenen van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor:

a. een ondergrondse hoofdtransportgasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met een diameter van maximaal 12 inch en een druk van maximaal 40 bar;
b. het beheer en onderhoud van de leiding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

8.1.2 Kwetbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in artikel 8.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag binnen een afstand van 4 m aan weerszijden van de gasleiding geen nieuw bouwwerk worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Aanvaardbaarheid bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 voor het toestaan van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de in lid 8.1 bedoelde bestemming of de andere bestemmingen, mits de veiligheid met betrekking tot de hoofdtransportgasleiding en het doelmatig functioneren van die leiding niet worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

8.3.2 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 8.2 onder a bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

8.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

8.4.3 Uitzonderingen

a. geen omgevingsvergunning is nodig voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 9.3.1 is niet vereist, indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak de bodem voor niet meer dan 100 m^2 dieper dan 0,7 m vanaf maaiveld roert.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,7 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

9.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.4.3 Uitzondering

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. de bodem voor niet meer dan 100 m^2 dieper dan 0,7 m vanaf het maaiveld wordt geroerd;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van zowel de primaire als de secundaire waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 10) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Parkeren

12.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

Het bouwen van een gebouw is alleen toelaatbaar, als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

12.1.2 Normen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid door inachtneming van de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen', geldend vanaf 4 augustus 2021, of de rechtsopvolger daarvan.

12.1.3 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde in lid 12.1.1 met inachtneming van het beleid voor afwijkingen zoals vastgelegd in de beleidsregel als bedoeld in lid 12.1.2 of de rechtsopvolger daarvan.

12.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anders is bepaald. Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat:

a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m beneden peil;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal niet meer bedraagt dan 6 m beneden peil.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

13.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 10 mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden voor ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger gelegen is dan het peil;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Verboden gebruik

Het is in elk geval verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken:

a. als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

15.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

a. Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan, mits de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in het 'Stedenbouwkundig plan Vista op Vesta, fase 2, Rustenburg, Puttershoek, d.d. 18 september 2023' en het 'Beeldkwaliteitsplan Heeren van Rustenburg - Fase 2 - Puttershoek, d.d. 18 september 2023' in bijlage 1 en 2 bij deze regels, is aangelegd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden.
b. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en 2, mits er geen afbreuk wordt gedaan aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

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

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

16.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Lid 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 16.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Lid 16.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Rustenburg Fase 2 Puttershoek.

KuiperCompagnons B.V.
www.kuipercompagnons.nl

CONTACTGEGEVENS
+31 (0)10 - 433 00 99
kuiper@kuiper.nl

BEZOEKADRES
Van Nelle Fabriek
Van Nelleweg 3042
3044 BC Rotterdam
Gebouw thee 0, ingang 4

POSTADRES
Van Nelle Fabriek
Postbus 13042
3004 HA Rotterdam

KUIPER COMPAGNONS