

Bestemmingsplan Benno Premselstraat

Inhoudsopgave

Planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijf - 2	8
Artikel 4	Bedrijf - 3	10
Artikel 5	Groen	12
Artikel 6	Verkeer - Erf	13
Artikel 7	Water	14
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 10	Algemene bouwregels	17
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13	Overgangsrecht	19
Artikel 14	Slotregel	19

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten
-----------	--------------------------------

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Benno Premsestraat met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2157BPremsestr-on01 van de gemeente Rotterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

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 archeologisch deskundige:

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

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwaanduidingen:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.14 bouwwerk:

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

1.15 bruto vloeroppervlak:

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

1.16 erf:

terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, waterlopen.

1.17 gebouw:

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

1.18 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.19 kap:

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

1.20 kantoren:

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

1.21 maaiveld:

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

1.22 milieudeskundige:

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

1.23 openbare nutsvoorzieningen:

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

1.24 peil (straat-):

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

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

1.25 risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.26 souterrain:

een gebruikruimte in een gebouw dat zich gedeeltelijk ondergronds bevindt.

1.27 straatmeubilair:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de breedte van een gebouw:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de 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.

Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschijding niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met het daarbij behorende erf en opslag- werkterrein, ontsluitingswegen en -paden, parkeren, groen en water;
- b. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 2).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

3.2.2 Bebouwingsnormen

- a. De afstand tot de bestemming 'Water' dient minimaal 5 meter te bedragen.
- b. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken, alsmede voor het laden en lossen van goederen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' of de rechtsopvolgers daarvan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde over de bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden en dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een milieudeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestane bedrijven

- a. Bedrijven t/m categorie 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven t/m categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vuiloverslagstation' het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

3.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

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

3.4.3 Overige bepalingen

Voorzieningen ten behoeve van laden en lossen van vrachtauto's zijn toegestaan, mits dit geschiedt achter de voorgevelrooilijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Bedrijf - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met het daarbij behorende erf en opslag- werkterrein, ontsluitingswegen en -paden, parkeren, groen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 2).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

4.2.2 Bebouwingsnormen

- a. Gebouwen dienen met een kap te worden afgedekt, met dien verstande dat de helling van de kap ten minste aan één zijde minimaal 5 graden bedraagt.
- b. De afstand tot de bestemming 'Water' dient minimaal 5 meter te bedragen.
- c. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage.
- d. De breedte van bruggen bedraagt ten hoogste 6 meter.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruik van gronden of bouwwerken, alsmede voor het laden en lossen van goederen, wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' of de rechtsopvolgers daarvan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde over de bouwhoogte zoals opgenomen op de verbeelding, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden en dit strikt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij een milieudeskundige.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Toegestane bedrijven

- a. Bedrijven t/m categorie 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vuiloverslagstation' het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

4.4.2 Bedrijfsgebonden kantoren

Bedrijfsgebonden kantoren mogen per bedrijf niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak innemen, met een maximum van 2000 m².

4.4.3 Overige bepalingen

Voorzieningen ten behoeve van laden en lossen van vrachtauto's zijn toegestaan, mits dit geschiedt achter de voorgevelrooilijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, speelgelegenheden, met bijbehorende voet- en fietspaden en watergangen, waterpartijen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden, boothellingen, bruggen en beschoeiingen;
- b. voorzieningen voor natuurlijke waterzuivering;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
- d. inritten ten behoeve van de bedrijfspercelen;
- e. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 2).

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Algemeen

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bovenleidingmasten c.q. -portalen ten behoeve van trambanen, bruggen, duikers en speeltoestellen;
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes e.d., met een inhoud van maximaal 80 m³.

5.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 6 Verkeer - Erf

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. terrein ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, voor parkeren, groenvoorzieningen, tuin en erf, openbare nutsvoorzieningen, speelgelegenheden en waterlopen;
- b. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 2).

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Algemeen

- a. de bestemming passende bouwwerken, zoals een slagboom, fietsenrekken, bruggen, erfafscheidingen, steigers en vlonders;
- b. tuinmeubilair mag niet hoger zijn dan 2,5 meter, speeltoestellen niet hoger dan 4 meter, pergola's niet hoger dan 3 meter, erfafscheidingen niet hoger dan 2 meter, met uitzondering van de erfafscheidingen in de voortuin, die niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

6.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, groenvoorzieningen, met bijbehorende voorzieningen en bruggen;
- b. 'Waarde - Archeologie' (als bedoeld in Waarde - Archeologie - 2).

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Algemeen

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals, keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.;
- b. voorzieningen van openbaar nut met een inhoud van maximaal 80 m³;
- c. bruggen ten behoeve van de ontsluiting van de bouwpercelen aan de Onderweg mogen een breedte hebben van maximaal 3,5 meter.

7.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor 'Waarde - Archeologie - 2', is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemming mede van toepassing.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 7.2.1 onder c ten behoeve van een bredere brug, indien dit noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van hulpvoertuigen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in 8.3.

8.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels verbinden:

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

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder 8.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

8.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken cq werkzaamheden

- a. groundbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

8.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of voor werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.4 Vergunning

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

8.3.5 *Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning*

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwvlak

Indien voor gronden welke voor bebouwing in aanmerking komen op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, komen uitsluitend de gronden binnen het bouwvlak voor bebouwing in aanmerking, met dien verstande dat bouwwerken geen gebouwen zijnde, ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

10.2 Maximum bouwhoogte

Voor zover in de regels geen bepalingen zijn opgenomen terzake van de maximum toegestane bouwhoogte, gelden de maatvoeringsaanduidingen terzake op de verbeelding.

10.3 Souterrain

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

10.4 Afdekking van gebouwen

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

10.5 Bestaande maten

10.5.1 Afwijkende maten

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 geldt voor bestaande (met vergunning opgerichte) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het volgende:

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages, en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

10.5.2 Herbouw

In geval van herbouw is 10.5.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vuiloverslagstation' is een vuiloverslagstation met SBI-code 381C toegestaan, zoals opgenomen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2019), mits is aangetoond dat het bedrijf, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk kan worden gesteld aan bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën die op grond van de onderliggende bestemmingen Bedrijf - 2 en Bedrijf - 3 ter plaatse zijn toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

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

12.2 Afwijking toegestane bouwhoogte techniek

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van technische voorzieningen op het dak, welke noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van het bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Aanwezige bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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.

13.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Bestaand gebruik

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

13.2.2 Strijdig gebruik

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

13.2.3 Verboden gebruik

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

13.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Benno Premselstraat, gemeente Rotterdam.