

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Bedrijventerrein	13
Artikel 4	Water - Riviergebonden	16
Artikel 5	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	18
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7	Algemene bouwregels	23
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 12	Algemene procedureregels	30
Artikel 13	Overige regels	31
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>32</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	32
Artikel 15	Slotregel	33
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>34</b>
Bijlage 1	Staat van watersportgebonden bedrijven	34

## Status concept bestemmingsplan per 11-10-2023

Het onderliggende concept bestemmingsplan is nog een eerste werkversie. Deze wordt al wel beschikbaar gesteld aan mogelijke kandidaten in de Partnerselectie voor het Voorterrein Nautische Boulevard Wessem om zo compleet en actueel mogelijke informatie te leveren. Dit concept bestemmingsplan heeft nog geen status, er mogen daarom op geen enkele manier rechten aan worden ontleend.

Wij verwachten in de eerste revisie ronde nog aanpassingen voor wat betreft de oppervlaktes voor horeca (kleiner) en Volumineuze detailhandel (geen maximum). Verder verwachten we nog aanpassingen bij het bebouwingspercentage (ruimer dan nu voorzien), en van de lijst van passende bedrijfsactiviteiten (iets ruimer). Ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij willen kandidaten zo goed mogelijk op de hoogte brengen van de mogelijkheden en beperkingen op basis van de aanwezige informatie, soms ook onder voorbehoud.

**Gemeente Maasgouw**  
**11 oktober 2023**

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Voorterrein' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL120-VO01 van de gemeente Maasgouw.

### 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 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### 1.6 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

### 1.7 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

### 1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.11 bedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**1.12 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting (van het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw en/of terrein noodzakelijk moet worden geacht.

**1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bijgebouw:**

een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

**1.16 bodemverstorende activiteiten:**

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen.

**1.17 boorput:**

een put waarmee water aan de bodem kan worden onttrokken, water in de bodem kan worden gefilterd of die kan dienen als hulpmiddel om de grondwaterstand te registreren.

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwperceel:**

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

**1.21 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

**1.25 dakopbouw:**

een ondergeschikte opbouw van het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

**1.26 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

**1.27 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

**1.28 erotisch getint bedrijf:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een erotisch getint bedrijf worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.29 evenement:**

een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

### **1.30 evenemententerrein:**

een voor het publiek toegankelijk terrein alwaar verrichtingen plaats vinden inzake het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

### **1.31 gebouw:**

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

### **1.32 geluidsgevoelig object**

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

### **1.33 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

### **1.34 gemeentelijke archeologische beleidskaart:**

kaart waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

### **1.35 hoofdgebouw:**

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

### **1.36 horeca:**

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

#### **a. horeca, categorie 1:**

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

#### **b. horeca, categorie 2:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

#### **c. horeca, categorie 3:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

d. horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

e. horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

### **1.37 jachthaven**

haven met daarbij behorende grond waar de gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen alsmede het uitvoeren van refit, reparatie- en onderhoudswerkzaamheden aan pleziervaartuigen voor zover deze onderdeel vormen van het normale bedrijfsproces;

### **1.38 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten en/of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.39 maaiveld:**

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft.

### **1.40 normaal onderhoud:**

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

### **1.41 nutsvoorziening:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### **1.42 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **1.43 ondergronds bouwwerk:**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

#### **1.44 opgraving:**

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden.

#### **1.45 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

#### **1.46 overig bouwwerk:**

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

#### **1.47 peil:**

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.48 perifere detailhandel:**

detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in artikelen zoals grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting, die vanwege omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling.

#### **1.49 pleziervaartuig**

een vaartuig dat, ongeacht het type of de wijze van voortstuwing, is bestemd voor recreatievaart, sportbeoefening of vrijetijdsbesteding met een romplengte van minimaal 2,50 m en maximaal 24 m.

#### **1.50 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

#### **1.51 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie.

#### **1.52 recreatievaart**

het gebruik van vaarwegen met een recreatief doel, waaronder begrepen incidenteel nachtverblijf op pleziervaartuigen.

#### **1.53 refit**

het ombouwen of restylen van een vaartuig of het vernieuwen, verbouwen, verlengen of verbreden daarvan, alsmede het her-motoriseren of het vernieuwen van de voortstuwingsinstallaties van het vaartuig.



#### **1.54 risicovolle inrichting:**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

#### **1.55 rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang:**

- a. het plaatsen van een in- of uitstroomvoorziening, mits de in- of uitstroomsnelheid maximaal 0,3 m/s bedraagt;
- b. het plaatsen van een steiger, vlonder of overhangend bouwwerk bestemd voor niet bedrijfsmatig gebruik dan wel voor naar aard en omvang vergelijkbaar overig gebruik;
- c. het plaatsen van informatieborden, informatiezuilen, reclameborden of reclamezuilen mits deze niet groter zijn dan 2,00 meter bij 3,00 meter en per 200 meter niet meer dan 5 borden of zuilen aanwezig zijn;
- d. terreinophogingen van minder dan 50 m<sup>3</sup> per perceel;
- e. het plaatsen van visfuisen.

#### **1.56 stalling**

het doen opslaan van het pleziervaartuig en de eventueel bij behorende trailer, in of op een daartoe door de jachthaven ingerichte plaats (zowel binnen als buiten).

#### **1.57 toeristisch recreatieve activiteit:**

activiteiten in het kader van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en cultuur en ontspanning ten behoeve van de toeristisch recreatieve sector. Hieronder wordt niet verstaan verblijfsrecreatie.

#### **1.58 verkoopvloeroppervlakte:**

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopactiviteiten.

#### **1.59 volumineuze detailhandel**

detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in artikelen zoals grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting, die vanwege omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling.

#### **1.60 voorgevellijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

#### **1.61 voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair.

#### **1.62 watergebonden bedrijfsactiviteiten:**

Nautische en watersportgerelateerde bedrijfsactiviteiten, waaronder stalling en verhuur van pleziervaartuigen, bouw- en reparatie van schepen en refit.

#### **1.63 waterpeil:**

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

#### **1.64 watersport**

sporten te water, waaronder zeilen, surfen, varen.

#### **1.65 weg:**

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

#### **1.66 werkstrook:**

strook in en/of langs het water, waarbinnen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, die onlosmakelijk verbonden zijn met de vestiging en/of uitvoering van bedrijfsactiviteiten zoals deze zijn toegelaten op de aangrenzende bestemming.

#### **1.67 wet/wettelijke regelingen:**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

#### **1.68 wonen:**

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.

#### **1.69 zeecontainer:**

container ten behoeve van het tijdelijk opslaan van goederen voor het verdere vervoer van deze goederen of ten behoeve van het tijdelijk opslaan van goederen voor bouwwerkzaamheden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6     afstand tot de bouwperceelsgrens:**

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

### **2.7     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergebonden bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven;
- b. aan watersport of jachthaven gerelateerde volumineuze detailhandel;
- c. aan watersport of jachthaven gerelateerde niet-volumineuze detailhandel tot een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>.
- d. Ondergeschikte horeca tot maximaal 500 m<sup>2</sup> exclusief terras

met de daarbij behorende:

- e. ondergeschikte kantoren;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 65% bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat aan de oostzijde van het gebouw een hoogteaccent is toegestaan tot maximaal 3 meter boven de toegestane bouwhoogte
- d. de bestaande bouwhoogte van gebouwen toegestaan.

### 3.2.2 *Aan de bedrijfsvoering ondergeschikte kantoren*

Voor het bouwen van kantoren gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van het totale bedrijfsoppervlak, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten, verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 8 meter, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten, verlichtingsarmaturen en lichtmasten vóór de voorgevellijn 5 meter bedraagt;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 30 meter;
- d. zonnecollectoren zijn op het gehele bouwperceel toegestaan.

### 3.2.4 *Gebouwen van algemeen nut*

Voor het bouwen van gebouwen van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte per voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

## 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aanwezige bedrijven;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.4.1 *Dakopbouw*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bedrijfsvoering kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 sub c. voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter ten behoeve van de realisatie van een dakopbouw.

### 3.4.2 *Ombouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot bedrijfsgebouw*

Met een omgevingsvergunning kunnen, door middel van het aanbrengen van dichte wanden, bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot bedrijfsgebouw worden omgebouwd en kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b teneinde een hogere bouwhoogte voor tot bedrijfsgebouw omgebouwde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 30 meter;

- b. de ombouw heeft als doel de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving te verbeteren.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- e. opslag van goederen en materialen binnen een afstand van 4 meter vanaf de weg;
- f. wonen in woonschepen;
- g. zelfstandige kantoren;
- h. risicovolle inrichtingen.

#### *3.5.2 (Zee)containers*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het permanent plaatsen van (zee)containers waarvoor een omgevingsvergunning in de zin van Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen is vereist.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven*

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. alsmede het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a. teneinde bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijvigheid is wat betreft aard en omvang vergelijkbaar met de bedrijvigheid welke op basis van deze regels zonder afwijking is toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

## **Artikel 4 Water - Riviergebonden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Riviergebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de scheepvaart;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', een werkstrook, waarbij het bepaalde in artikel 3 in acht dient te worden genomen en waarbij tevens geldt dat de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten onlosmakelijk verbonden dient te zijn met de vestiging cq. uitoefening van bedrijven als toegelaten op de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein' en waarbij eveneens geldt dat het functioneren van het scheepvaartverkeer te allen tijde gewaarborgd dient te zijn;
- c. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
- d. het behoud en herstel van natuurwaarden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden is mag maximaal één aanlegsteiger voor rondvaartboten en ten hoogste ten aanlegsteigers voor passanten met een maximale lengte van 60 meter per aanlegsteiger worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', zijn de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan:

- a. bakens;
- b. aanlegsteigers;
- c. pontons;
- d. botenhuizen ter reparatie;
- e. hellingbanen;
- f. hefbokken;
- g. beschoeiingen;
- h. damwanden;
- i. doorvaartconstructies.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

- a. ligplaats alsmede voor het laden en lossen van schepen, behorende tot inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- b. ligplaats voor woonschepen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen,

- goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', voor bedrijfswoningen, kantoren en voor dag- of verblijfsrecreatie zoals jachthavens, waaronder mede begrepen het uitsluitend uit recreatieve overwegingen innemen van een ligplaats door jachten en schepen en het gebruik als winterberging.

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.4.1 Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. enig werk dan wel een verandering in een bestaand werk te maken dan wel in een bestaand werk verandering te brengen;
- b. grond, bagger, specie, puin of andere zinkende stoffen te stapelen, storten of neer te leggen;
- c. het verrichten van ontgroningen;
- d. bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, vistoestellen inbegrepen, aan te brengen;
- e. een drijvend voorwerp of een drijvende inrichting, niet bestemd voor vervoer, vast te leggen.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- f. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- g. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- h. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

##### *4.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

##### *4.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, gehoord de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat, en door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect, te verwachten gevolgen de in 4.1 genoemde functies van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.



## **Artikel 5 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten
- b. voor het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- f. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige functies;
- g. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- h. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- i. de realisatie van natuur;
- j. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
- k. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

### **5.2 Bouwregels**

Op de gronden zoals bedoeld in 5.1 mag niet worden gebouwd.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van zowel riviergebonden, niet riviergebonden activiteiten, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierversuiming en voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang alsmede een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden bouwwerken:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;

voor niet- riviergebonden bouwwerken:

- e. er sprake is van :
  1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
  2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien

- aanvaardbare locatie of;
3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of ;
  4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  - f. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  - g. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  - h. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
    1. de resterende waterstandseffecten of
    2. de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
    3. de rivierverruimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor rivierkundige activiteiten van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of verruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing :

- i. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- j. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- k. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan waterbergend vermogen van het gebied kan het bevoegd gezag, mits gehoord Rijkswaterstaat, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet riviergebonden activiteiten, mede conform de onderliggende bestemming, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend indien:

voor riviergebonden activiteiten:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

voor niet- riviergebonden activiteiten:

- e. er sprake is van:
  1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
  2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
  3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of ;

- 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  - f. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  - g. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  - h. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- 1. de resterende waterstandseffecten of
  - 2. de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
  - 3. de rivierverruimende maatregelen worden genomen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

## **5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *5.6.1 Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het verwijderen van houtopstanden;
- b. het ontgronden, diepwoelen, diepploegen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- e. het aanleggen van inundatiegebieden, retentiegebieden en retentievijvers;
- f. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van beken, sloten of daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- h. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- i. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- j. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- k. het aanbrengen van drainage;
- l. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- m. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- n. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- o. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

### 5.6.2 *Uitzonderingen*

Het onder 5.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 5.6.3 *Toelaatbaarheid*

De in 5.6.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Voor zover het betreft een vergunning waarbij de waterhuishouding, waterberging en/of de waterafvoer in het geding is wordt vooraf Rijkswaterstaat gehoord.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7     Algemene bouwregels**

### **7.1     Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen**

#### *7.1.1     Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *7.1.2     Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders, die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnaam van het gestelde onder b.;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

#### *7.1.3     Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 7.1.2 onder a. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

### **7.2     Ondergeschikte bouwonderdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **7.3     Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten**

#### *7.3.1     Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 7.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 7.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.3.1 en 7.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

### **8.1      Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).



## **Artikel 9      Algemene aanduidingsregels**

### **9.1      milieuzone - roerdalslenk 3**

#### *9.1.1      Verbodsregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 80 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

#### *9.1.2      Uitzonderingen*

De in artikel 9.2.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

#### *9.1.3      Afwijken van de verbodsregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

### **9.2      veiligheidszone - bevi**

#### *9.2.1      Bouwregels*

Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### *9.2.2      Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veiligheidsrisico van de kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming indien die bouwwerken als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden aangemerkt in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, mits aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
  1. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
  2. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
- f. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw.

### **10.2 Evenement**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar met een omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van een evenement worden verleend;
- b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;
- c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
- f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen als gevolg van de afwijking niet onevenredig worden aangetast.

### **10.3 Kleine bouwwerken**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;

- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. wanneer het betreft gronden gelegen binnen de bestemming Waterstaat - Waterbergend rivierbed, Waterstaat - Waterkering en/of Waterstaat - Waterlopen het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, als genoemd in Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven van de planregels, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 12 Algemene procedureregels**

### **12.1 Omgevingsvergunning**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning van toepassing.

### **12.2 Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### **12.3 Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen - enkelvoudige bestemmingen**

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks-, bebouwings-, aanlegvergunnings-, afwijkings- en wijzigingsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de regels van de dubbelbestemming(en) en/of gebiedsaanduiding(en) in acht te worden genomen.

### **13.2 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen onderling**

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed'
- b. in de tweede plaats de regels van 'veiligheidszone - bevi';
- c. in de derde plaats de regels van 'milieuzone - roerdalslenk 3';

### **13.3 Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het 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.

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Voorterrein'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....



## **Bijlage 1 Staat van watersportgebonden bedrijven**

De volgende afkortingen worden in de hiernavolgende tabellen in de Staat van (watersportgebonden) bedrijven gebruikt:

-	niet van toepassing of relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	Klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
D	divers
L	luchtverontreiniging
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing
G	goederenvervoer
P	personenvervoer

Verklaring categorieën:

- categorie 1: komt overeen met een grootste afstand van 10 meter;
- categorie 2: komt overeen met een grootste afstand van 30 meter;
- categorie 3.1: komt overeen met een grootste afstand van 50 meter;
- categorie 3.2: komt overeen met een grootste afstand van 100 meter;
- categorie 4.1: komt overeen met een grootste afstand van 200 meter;
- categorie 4.2: komt overeen met een grootste afstand van 300 meter;
- categorie 5.1: komt overeen met een grootste afstand van 500 meter.

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GRUWSTE AFSTAND			
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)									
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10		50		3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100		50	R	100		3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Scheepsstofeerderijen b.o. < 200 m2	30	10	10		0		30		2
52	47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952	-	Reparatie sport- en recreatievaartuigen t.b.v. particulieren	0	0	10		10		10		1
66	66	-	VERZEKERINGSWEZEN									
6603			Schadeverzekeringen ten behoeve van sport- en recreatievaartuigen	0	0	10	C	0		10		1
70			HANDELSBEMIDDELING									
7031			Scheepsmakelaar	0	0	10	C	0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN TRANSPORTMIDDELEN									
71	7140.2		Verhuurbedrijven voor sport- en recreatievaartuigen en bijbehorende artikelen	10	10	30		10		30		2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
7420			Technisch ontwerp bureau (recreatievaartuigen)	0	0	10		10		10		1