BESTEMMINGSPLAN REVITALISERING SCHEEPSWERF MAASBRACHT

REGELS

Opdrachtgever: Revitalisering Binnenhaven Maasbracht B.V.
Projectnr: MAG101
Datum: 16-4-2024

BESTEMMINGSPLAN REVITALISERING SCHEEPSWERF MAASBRACHT

REGELS

Opdrachtgever:	Revitalisering Binnenhaven Maasbracht B.V.
Projectnr:	MAG101
Rapportnr:	MAG101
Status	vastgesteld
Datum:	16-4-2024

Opsteller:
RVDBE/CVDHE

Verificatie:
BZ

Validatie
SR

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

kragten

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Bedrijventerrein 11
Artikel 4 Groen 14
Artikel 5 Water 15
Artikel 6 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed 17
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering 20

Hoofdstuk 3 Algemene regels 23
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 9 Algemene bouwregels 24
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 28
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 29
Artikel 14 Algemene procedureregels 30
Artikel 15 Overige regels 31

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 33
Artikel 16 Overgangsrecht 33
Artikel 17 Slotregel 34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Revitalisering Scheepswerf Maasbracht' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL115-VG01 van de gemeente Maasgouw;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1641.BPL115-VG01 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 aan huis gebonden beroep
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel.

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.10 beperkt kwetsbaar object
object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bok
een constructie voor het stallen van boten op de kade;

1.15 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;

1.16 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.18 bouwperceelgrens
de 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
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;

1.21 dakopbouw
een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties;

1.22 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 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 internetcaf;

1.24 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.

1.25 externe veiligheid
de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

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

1.27 geluidsgevoelig object
woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

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

1.29 gezoneerd industrieterrein
een terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van bedrijven en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.30 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.31 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;

1.32 kwetsbaar object
object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi;

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

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

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

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

1.37 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;

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

1.39 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;

1.40 scheepsrecycling
het volledig of gedeeltelijk ontmantelen van een schip in een scheepsrecyclinginrichting teneinde onderdelen en materialen terug te winnen om deze opnieuw te bewerken, voor te bereiden voor hergebruik, of te hergebruiken, waarbij wordt gezorgd voor het beheer van gevaarlijke en andere materialen, met inbegrip van de opslag en behandeling van onderdelen en materialen op het recyclingterrein, maar niet van de verdere verwerking of verwijdering ervan in afzonderlijke inrichtingen;

1.41 scheepsrecyclinginrichting
een afgebakend gebied zijnde een werf of inrichting dat wordt gebruikt voor het recyclen van schepen, waarbij gebruik gemaakt wordt van een mechanische knipschaar;

1.42 scheepswerf
een bedrijf waar schepen worden gebouwd, verbouwd, gerepareerd of geassembleerd, waarbij de schepen een lengte hebben groter dan 25 meter;

1.43 voetprint
de maximale omtrek van het grootste horizontale vlak van een gebouw loodrecht geprojecteerd op het maaiveld;

1.44 voorgevellijn
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.45 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;

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

1.47 werkschip
vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt om werkzaamheden in of langs het water uit te voeren ten behoeve van riviergebonden bedrijfsactiviteiten;

1.48 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 'Bedrijventerrein';

1.49 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 tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.50 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.

1.51 zonnecollector
een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de opperlvakte 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 bouwperceelgrens

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. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 3.1 tot en met 4.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf', een scheepswerf;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsrecycling', een scheepsrecyclinginrichting;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidzoneringsplichtige inrichting', een inrichting als bedoeld in bijlage 1 onderdeel D van het Bor.

met de daarbij behorende:

e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 5 meter vanaf de weg;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
c. gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrjfsgebouwen, geen (bedrijfs)woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.3 Aan de bedrijfsvoering ondergeschikte kantoren

Voor het bouwen van aan de bedrijfsvoering ondergeschikte kantoren gelden de volgende bepalingen:

a. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan de bedrijfsvoering ondergeschikte kantoren mag niet meer bedragen dan 30% van het totale bedrijfsoppervlak met een maximum van 500 m^2 bvo, met dien verstande dat de aan de bedrijfsvoering inherente algemene voorzieningen als kantine, kleedruimtes, douchefaciliteiten, etc. geen onderdeel uitmaken van het maximum van 500 m^2 bvo;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
d. de onder lid b. en c. opgenomen bouwhoogte is niet van toepassing indien kantoorvoorzieningen worden opgericht binnen bedrijfsgebouwen als bedoeld onder artikel 3.2.2.

3.2.4 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 15 meter;

d. vaste kranen hoger dan 15 meter zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - scheepswerf'; de maximale hoogte bedraagt 35 m;
e. zonnecollectoren zijn op het gehele bouwperceel toegestaan.

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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:
a. wonen;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg;
d. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn van bedrijfsgebouwen;
f. opslag van goederen achter de voorgevelrooilijn hoger dan zes meter, waarbij de maximale opslaghoogte niet geldt voor de opslag van boten en bokken;
g. zelfstandige kantoren;
h. risicovolle inrichtingen.

3.4.2 (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.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting akoestische afscherming

De activiteiten behorende bij scheepsrecycling zijn enkel toegestaan ter plaatse van de 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsrecycling' met dien verstande dat er voorafgaand aan het uitoefenen van activiteiten een, aan drie zijden afgeschermde, constructie met een minimale hoogte van 4 meter dient te worden gerealiseerd. De open zijde dient gericht te zijn naar het midden van de inrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Hogere milieucategorie

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. tot en met c. teneinde bedrijven toe te staan uit een hogere categorie, onder de volgende voorwaarden:
a. de milieubelasting van het betreffende bedrijf op de omgeving is niet groter dan de milieubelasting van een bedrijf dat ter plaatse 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;
d. bedrijven uit maximaal categorie 5.2, als genoemd in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan.

3.5.2 Naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. tot en met c. teneinde bedrijven toe te staan die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten, 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.

3.5.3 Risicovolle inrichting

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de omliggende bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder h ten behoeve van het toelaten van een risicovolle inrichting, mits de plaatsgebonden risicocontour (10-6 contour) niet buiten de perceelsgrens ligt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' uitsluitend maximaal 2 inritten;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bestaande inrit' de huidige inrit;
e. voet- en fietspaden;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. kunstwerken;
h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m^2.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
b. overkappingen zijn niet toegestaan;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. opslag 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;
b. 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.
c. het toevoegen van nieuwe inritten.

4.3.2 Nieuwe inritten

In afwijking van het bepaalde onder artikel 4.3.1 onder c. mogen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' 2 nieuwe inritten worden aangelegd onder voorwaarden dat:

a. één inrit voor gemotoriseerd verkeer niet breder mag zijn dan 6 meter;
b. één inrit voor vrachtverkeer niet breder mag zijn dan 12 meter;
c. de onderlinge afstand tussen de inritten mag niet kleiner zijn dan 10 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de scheepvaart;
b. de beheersing van de waterstand en de waterbeheersing;
c. 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 c.q. 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;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - werkstrook', maximaal één droogdok waarbij de maximale omvang van de droogdok niet meer mag bedragen dan 7.000 m².
e. het behoud en herstel van natuurwaarden;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. groenvoorzieningen;
h. infiltratievoorzieningen;
i. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;

5.2.2 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;

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. als ligplaats alsmede voor het laden en lossen van schepen, behorende tot inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel D van het Bor;
b. als ligplaats voor woonschepen;
c. voor 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. voor 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 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 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. ontgrondingen te verrichten;
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, uitgezonderd maximaal één droogdok met een maximale omvang van 7.000 m², ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water-werkstrook'.

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.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 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 het van kracht worden van het plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 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 5.1 genoemde functies van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

6.1 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.

6.2 Bouwregels

Op de gronden zoals bedoeld in 6.1 mag niet worden gebouwd.

6.3 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 6.2 ten behoeve van zowel riviergebonden, niet riviergebonden activiteiten, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming 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:
   - een functieverandering binnen de bestaande bebouwing of;
   - een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie of;
   - een groot openbaar belang en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
   - een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang 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;
i. - de resterende waterstandseffecten of
   - de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;

- 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 :

j. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
k. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
l. 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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 6.4 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 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:
   - een functieverandering binnen de bestaande bebouwing of;
   - een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie of;
   - een groot openbaar belang en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
   - een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang 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;
i. - de resterende waterstandseffecten of
   - de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd of;
   - de rivierverruimende maatregelen worden genomen,

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.6.1 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^2;
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.

6.6.2 Uitzonderingen

Het onder 6.6.1 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.

6.6.3 Toelaatbaarheid

De in 6.6.1 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 6.1 genoemde doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Voor zover het betreft een vergunningwaarbij de waterhuishouding, waterberging en/of de waterafvoer in het geding is wordt vooraf Rijkswaterstaat gehoord.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van
waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering.

7.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in 7.1 gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nodig voor het behoud en onderhoud van de waterkering, met een hoogte van maximaal 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming;
b. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de waterkeringbeheerder.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 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 ontginnen, het bodem verlagen, het afgraven, het ophogen en/of het egaliseren van de gronden;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie en het scheuren of frezen van natuurlijke graslandvegetaties;
d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
g. het verrichten van exploratieboringen en andere onderzoekingen naar bodemschatten, alsmede het slaan van waterputten of -bronnen ten behoeve van de drinkwaterwinning;
h. het bebossen of aanbrengen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet met een dergelijke vegetatie waren begroeid;
i. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen en kaden;
j. het bestrooien of bespuiten van gronden met chemische bestrijdingsmiddelen;
k. werken met, of hebben van overdruk (10 bar of meer);
l. explosieven tot ontploffing te brengen inclusief het verrichten van seismisch onderzoek of de grond op welke wijze dan ook in trilling te brengen;
m. uitvoeren van heiwerkzaamheden of anderzijds het indrijven van voorwerpen.

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

n. 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;
o. 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;
p. 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.

7.5.2 Uitzonderingen

De onder 7.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, alsmede werken en werkzaamheden tot herstel van voor de waterkeringsfunctie ongewenste veranderingen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. het onderhoud en herstel dan wel aanpassen van bestaande oeverbeschoeiingen;
e. strekken tot behoud of tot herstel van de landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in 7.5 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 7.1 genoemde doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

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

9.1.2 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 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 inachtneming van het gestelde onder sub 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.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning af laten wijken van het bepaalde in 9.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet wordt verstoord;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

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.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

9.3.1 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.

9.3.2 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.

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 7 bedoelde gronden en bouwwerken 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 aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

11.1.1 Bouwregels

Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

11.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan.

11.2 Geluidzone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden mede bestemd voor het gezoneerde industrieterrein zoals bedoeld in art 1 van de Wgh. De geluidbelasting van de inrichtingen (zowel zoneringsplichtige als niet-zoneringsplichtige) die gelegen zijn binnen deze aanduiding worden toegerekend aan de geluidzone door deze mee te nemen in de geluidsboekhouding van het ter plaatse gezoneerde industrieterrein.

11.2.1 Bouwregels

Op gronden met de aanduiding 'Geluidzone - gezoneerd industrieterrein' mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

11.3 Milieuzone - Roerdalslenk

11.3.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - Roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
b. de grond te roeren dieper dan 30 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 30 meter beneden het maaiveld;
d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstand biedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

11.3.2 Uitzonderingen

De in artikel 11.3.1 onder a. en b. 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.

11.3.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 11.3.1 onder a. en b. 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.

11.4 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter plaatse van de aanduiding wetgevingszone -

wijzigingsgebied 1' de aldaar voorkomende bestemmingen te wijzigen in de bestemming “bedrijventerrein” met dien verstande dat de regels van de overige ter plaatse geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen in acht genomen worden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%, met uitzondering van de ter plaatse op de verbeelding aangegeven bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 20 meter;
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, benzinestations, 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, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

12.2 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 algemeen nut en religieuze doeleinden, zoals abri'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^2;
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 dubbelbestemming 'Waterstaat - waterbergend rivierbed' het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

Artikel 13 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, 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 14 Algemene procedureregels

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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 15 Overige regels

15.1 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 - Waterkering';
b. in de tweede plaats de regels van 'Waterstaat - stroomvoerend rivierbed';
c. in de derde plaats de regels van 'Geluidzone - industrie';
d. in de vierde plaats de regels van 'Geluidzone - gezoneerd industrieterrein;
e. in de vijfde plaats de regels van 'Milieuzone - Roerdalslenk';
f. in de zesde plaats de regels van 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1'.

15.2 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen

15.2.1 Parkeren

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in of op het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zijnde thans 'Parkeernomen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw').

15.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan of in het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

15.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.1 en 15.2.2:
a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

15.3 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.

15.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. 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.

c. 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.

d. 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.

16.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Revitalisering scheepswerf Maasbracht' van de gemeente Maasgouw.