

# Beheersverordening

## Boschpoort 2020

Gemeente Maastricht

NL.IMRO.0935.bvBoschpoort2020-vg01

VASTGESTELD  
8 maart 2021



## Contactpersoon

T  
M  
E

Arcadis Nederland B.V.

---

# Inhoudsopgave

<b>Regels beheersverordening Boschpoort 2020</b>	<b>5</b>	
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Regels besluitvlakken</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Gemengd	17
Artikel 5	Groen	20
Artikel 6	Maatschappelijk	22
Artikel 7	Oever	24
Artikel 8	Recreatie	28
Artikel 9	Verkeer	30
Artikel 10	Verkeer - Railverkeer	31
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied	32
Artikel 12	Water	33
Artikel 13	Water - Sluiscomplex	34
Artikel 14	Wonen	35

Artikel 15	Leiding - Riool	41
Artikel 16	Waterstaat - Beschermingszone waterkering	42
Artikel 17	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	44
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	46
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>47</b>
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 20	Algemene bouwregels	48
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 24	Algemene procedureregels	53
Artikel 25	Andere wettelijke regelingen	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 26	Overgangsrecht	55
Artikel 27	Slotregel	56

## **Regels beheersverordening Boschpoort 2020**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

de beheersverordening 'Boschpoort 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bvBoschpoort2020-vg01 van de Gemeente Maastricht.

#### 1.2 beheersverordening:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze 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- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat wat betreft verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

#### 1.6 aan-huis-verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied - zoals een architect, accountant, psycholoog en kinderopvang (maximaal 6 kinderen) - dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

#### 1.7 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied,abri's, oplaadpalen voor elektrische voertuigen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

#### 1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat wat betreft ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

#### 1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook handel in producten die ter plaatse zelfgemaakt of -geteeld worden en handel in producten direct samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende bedrijvigheid.

#### 1.10 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

#### 1.11 antenne-installaties:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**1.12 atelier:**

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

een op de illustratie en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.15 bedrijf:**

en onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

**1.16 bedrijfsgebonden:**

onlosmakelijk deel uitmakend van een bedrijf dat op basis van deze regels ter plaatse gevestigd mag zijn.

**1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**1.18 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

**1.19 besluitsubvlak:**

een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een besluitvlak of besluitsubvlak, waarbinnen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

**1.20 besluitvlak:**

een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, waarbinnen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

**1.21 besluitvlakgrens:**

de grens van een besluitvlak.

**1.22 bestaande situatie:**

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de vaststelling van deze beheersverordening, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.23 bijgebouw:**

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat wat betreft verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

**1.24 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.

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.26 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

**1.27 bouwperceel:**

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

**1.28 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.29 bouwvlak:**

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

**1.30 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.

**1.31 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing aan Horecanota).

**1.32 cafetaria / snackbar / fastfoodbedrijf:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.33 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan-huis-verbonden-beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

**1.34 dakopbouw:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.35 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, 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. Hieronder worden mede begrepen galleries.

**1.36 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.37 erotisch horecabedrijf:**

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer "seksbedrijf" zoals bedoeld en omschreven in artikel 1.68 van deze regels en is derhalve APV-vergunningsplichtig.



**1.38 extensieve (dag)recreatie:**

een vorm van dagrecreatie in de openlucht waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving; onder extensieve (dag)recreatie wordt in ieder geval niet begrepen lawaaisporten.

**1.39 gebouw:**

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

**1.40 gebruiksoppervlakte:**

Het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

**1.41 geluidgevoelig object:**

gebouwen, terreinen of objecten die volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd; hieronder worden verstaan woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

**1.42 geluidzone industrielawaai:**

de grens van de zone, zoals bedoeld in artikel 40 en artikel 41, leden 1 en 2, van de Wet geluidhinder, van een bedrijf of bedrijvenventerrein.

**1.43 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.44 geurgevoelig object:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

**1.45 gevelafwerking:**

de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

**1.46 guesthouse:**

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

**1.47 herbouw:**

het opnieuw bouwen van bestaande bebouwing na sloop in verband met vernieuwing, herstructurering en/of calamiteiten.

**1.48 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.49 horeca:**

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1:

een detailhandel die wat betreft exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar voor maximaal 25% van het vloeroppervlak overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en niet alcoholische drank wordt verstrekt, zonder terrasvoorziening;

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 broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels en restaurant (zonder alcohol);

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, restaurant met alcohol, juice- en healthbar;

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, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, hostel, pension en overige logiesverstrekkers.

#### **1.50 hospes/hospitaregeling:**

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

#### **1.51 huishouden:**

een zelfstandige dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten samenleeft, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van die groep en gebruik wordt gemaakt dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree; bedrijfsmatige kamerhuur wordt hieronder niet begrepen.

#### **1.52 illustratie:**

de (plan)kaart van de beheersverordening 'Boschpoort 2020' van de Gemeente Maastricht.

**1.53 kamergewijze verhuur:**

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

**1.54 kantoor:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

**1.55 langzaam verkeer:**

berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

**1.56 ligplaats:**

een gedeelte van het openbaar water bestemd om door een woonboot met bijbehorende voorzieningen, te worden ingenomen..

**1.57 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

**1.58 nachtcafé:**

horecabedrijf met ontheffing op het algemene sluitingsuur op grond van de APV.

**1.59 nok:**

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

**1.60 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen .

**1.61 ondergeschikt:**

in omvang gering, direct samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende bedrijvigheid en niet zelfstandig uitgeoefend.

**1.62 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.63 overkapping/carport:**

een voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.

**1.64 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de

aanliggende oevers, of:

- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-afwijkend peil [sba-ap]', het peil van de oever van de Belvédèrehaven;
- d. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.65 pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.

**1.66 praktijkwoning:**

een woning waarvan de begane grondlaag mag worden gebruikt voor (consumentverzorgende) ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren, ateliers en publieksaantrekkende dienstverlening. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

**1.67 publieksaantrekkende dienstverlening:**

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

**1.68 seksbedrijf:**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

**1.69 setback:**

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

**1.70 Short Stay:**

een zelfstandige woonfunctie in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

**1.71 stedenbouwkundige kwaliteit:**

waardering van de ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied; de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimten ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd.

**1.72 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.73 wegverkeer:**

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

**1.74 werken aan huis:**

hieronder worden begrepen het aan-huis-verbonden beroep en de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid;

**1.75 wonen:**

activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte;

**1.76 woning:**

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

**1.77 woningomzetting:**

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

**1.78 woningsplitsing:**

het bouwkundig en/of functioneel splitsen één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen van een gebouw of deel van een gebouw in twee of meer zelfstandige woningen.

**1.79 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):**

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

**1.80 Woonschepenverordening:**

de 'Woonschepenverordening Zuid-Willemsvaart 2019', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 09.04.2019.

**1.81 woonboot:**

een vaartuig, tevens een gebouw te water, dat hoofdzakelijk is ingericht als of is bestemd tot woonverblijf voor één huishouden. Hieronder worden verstaan:

- woonschip: een woonboot met een scheepsromp, die herkenbaar is als een van origine varend schip;
- woonark: een woonboot, niet zijnde een woonschip; een woonark heeft van origine nooit gevaren.

**1.82 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

**1.83 zolder:**

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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.

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

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

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

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

### **2.5 ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken, zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen en vergelijkbare energie-opwekkende voorzieningen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatsdoeleinden ten behoeve van het functioneren van waterstaatswerken, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-waterstaat (sb-w)';
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte kantoren;
- c. een nutsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'nutsbedrijf (nb)';
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. deze mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

##### 3.2.3 Additionele voorzieningen, zijnde gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 3 lid 1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (bedrijfs)woningen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.



## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, publieksaantrekkende dienstverlening en kantoren;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-1 (sg-1)', uitsluitend op de begane grond, voor detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid, publieksaantrekkende dienstverlening, kantoren en maatschappelijke functies;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-2 (sg-2)', uitsluitend op de begane grond, voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, publieksaantrekkende dienstverlening, kantoren en praktijkruimten;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-3 (sg-3)', uitsluitend op de begane grond, voor ambachtelijke bedrijvigheid, publieksaantrekkende dienstverlening en kantoren tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- e. wonen in woningen, uitsluitend ter plaatse van de onder lid b., c, en d. aangegeven besluitsubvlakken;
- f. werken aan huis;
- g. aan de ambachtelijke bedrijvigheid, als bedoeld in lid a. tot en met d., ondergeschikte detailhandel;
- h. guesthouses;
- i. bovengrondse en/of ondergrondse parkeergarages, behalve ter plaatse van de het besluitsubvlak 'parkeergarage uitgesloten (-pg)';
- j. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]';
- k. toegangswegen en paden;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het besluitsubvlak 'bouwvlak' mag volledig worden bebouwd;
- c. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [sba-nt]' en met uitzondering van herbouw;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwdiepte van ondergrondse parkeergarages mag maximaal één bouwlaag bedragen.

#### 4.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen

Het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen is niet toegestaan.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. deze mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd, behoudens het bepaalde onder c;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d. voor carports/overkappingen geldt voorts dat:

1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 4.2.4 Additionele voorzieningen, zijnde gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 Werken aan huis

Binnen de woonfunctie is werken aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan; maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor deze activiteit, met dien verstande dat het vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien deze ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie, te weten:
  1. handel in producten die ter plaatse zelfgemaakt of -geteeld worden;
  2. handel in producten direct samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende bedrijvigheid, zoals de verkoop van shampoo en haarlak bij een kapsalon.
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

#### 4.5.2 Guesthouse

Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse, waarbij niet meer dan 3 bedden per kamer zijn toegestaan;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

#### 4.5.3 Woningsplitsing

- a. Woningsplitsing is niet toegestaan.
- b. Woningsplitsingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beheersverordening zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd met het verbod zoals genoemd in lid a van dit artikel te zijn gerealiseerd.
- c. Woningsplitsingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beheersverordening een daartoe strekkende vergunning is verleend en woningsplitsingen die op grond van het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van deze beheersverordening, vallen niet onder het verbod zoals opgenomen in lid a van dit artikel.

#### 4.5.4 Woningomzetting

- a. Woningomzetting is niet toegestaan.
- b. Woningomzettingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beheersverordening zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd met het verbod zoals genoemd in lid a van dit artikel te zijn gerealiseerd.
- c. Woningomzettingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een daartoe strekkende vergunning is verleend en woningomzettingen die op grond van het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, vallen niet onder het verbod zoals opgenomen in lid a van dit artikel.

#### 4.5.5 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning gerealiseerd worden.

#### 4.5.6 Short Stay

Verhuur van een woning ten behoeve van Short Stay is uitsluitend toegestaan binnen woonfuncties, zoals aangegeven in artikel 4 lid 1 sub e.

### 4.6 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige detailhandel, met uitzondering daar waar dit expliciet is aangegeven;
- b. horeca;
- c. terrassen.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- c. een rioolgemaal, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)';
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen;
- g. extensieve (dag)recreatie;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. paden;
- k. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangegeven besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd ;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

#### 5.2.3 Additionele voorzieningen, zijnde gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)' mag de aan- en afvoer van water niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)' mag het functioneren van het aldaar gelegen rioolgemaal niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of ander gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming.

## Artikel 6 Maatschappelijk

### 6.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportcentrum (spc)';
- c. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[sba-rm]';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. toegangswegen en paden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangegeven besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. deze mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d. voor carports/overkappingen geldt voorts dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 6.2.3 Additionele voorzieningen, zijnde gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en

- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. de gezondheid;
  - f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **6.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevellijn**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

##### **6.4.2 Hogere erf- en terreinafscheiding**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

## Artikel 7 Oever

### 7.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Oever' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oeverfunctie ten behoeve van het kanaal;
- b. erf ten dienste van woonschepen;
- c. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]';
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen binnen deze bestemming gelden voor de verschillende oevers de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-oostelijke oever [sba-oo]' gelden de bouwregels zoals opgenomen in artikel 7 lid 2.2;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-westelijke oever [sba-wo]' gelden de bouwregels zoals opgenomen in artikel 7 lid 2.3;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-noordoostelijke oever [sba-no]' gelden de bouwregels zoals opgenomen in artikel 7 lid 2.4.

#### 7.2.2 Bouwregels oostelijke oever

##### a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-bepaalde bouwmogelijkheid [sba-bb]';
2. per perceel is slechts één gebouw toegestaan;
3. wanneer op het perceel sprake is van een bestaande erfafscheiding hoger dan 1,25 meter dan dient het gebouw in de plaats van of achter dit hogere gedeelte van de erfafscheiding gebouwd te worden;
4. gebouwen moeten worden voorzien van een plat dak;
5. de bouwhoogte mag maximaal 2 meter ten opzichte van de weg bedragen, met dien verstande dat wanneer het gebouw niet in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde besluitvlakgrens wordt gesitueerd de bouwhoogte maximaal 1,50 ten opzichte van de weg mag bedragen;
6. de breedte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
7. de diepte mag maximaal 2,5 meter bedragen.

##### b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub c en met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

##### c Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

1. erfafscheidingen dienen gebouwd te worden in de perceelsgrenzen;
2. de bouwhoogte mag maximaal 1,25 meter bedragen;
3. voor maximaal 50% van de breedte van het perceel is in de naar de aangrenzende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde besluitvlakgrens een aaneengesloten erfafscheiding tot 1,60 meter toegestaan mits niet gesitueerd ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-bepaalde bouwmogelijkheid [sba-bb]'. Wanneer op het perceel sprake is van een



bestaand gebouw dan dient de erfafscheiding geplaatst te worden vóór het gebouw of aansluitend op het gebouw als dat in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens staat. In het laatste geval maakt het gebouw onderdeel uit van de genoemde 50% van de breedte van het perceel;

4. voor de west-oost gerichte erfafscheidingen geldt dat deze erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan de aangrenzende erfafscheidingen gelegen in de, naar het aangrenzende besluitsubvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens.

### 7.2.3 Bouwregels westelijke oever

#### a Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid [sba-bb]';
2. per perceel is slechts één gebouw toegestaan;
3. wanneer op het perceel sprake is van een bestaande erfafscheiding met een deel dat hoger is dan 1,25 meter dan dient het gebouw in de plaats van of achter het hoogste gedeelte van de erfafscheiding gebouwd te worden;
4. de dakhelling van een gebouw bedraagt tussen de 0-25°;
5. de goothoogte mag maximaal 2,20 meter bedragen;
6. de diepte mag maximaal 5 meter bedragen;
7. de breedte mag maximaal 5 meter bedragen.

#### b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 2.3 sub c.

#### c Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

1. erfafscheidingen dienen gebouwd te worden in de perceelsgrenzen;
2. de bouwhoogte mag maximaal 1,25 meter bedragen;
3. voor maximaal 33,3% van de breedte van het perceel is in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens een aaneengesloten erfafscheiding tot 1,60 meter toegestaan mits niet gesitueerd ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid[sba-bb]'. Wanneer op het perceel sprake is van een bestaand bouwwerk dient de erfafscheiding geplaatst te worden vóór het bouwwerk of aansluitend op het bouwwerk als dat in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens staat. In het laatste geval maakt het bouwwerk onderdeel uit van de genoemde 33,3% van de breedte van het perceel;
4. voor maximaal 33,3% van de breedte van het perceel is in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde besluitvlakgrens een aaneengesloten erfafscheiding tot 2,20 meter toegestaan mits niet gesitueerd ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid[sba-bb]'. Wanneer op het perceel sprake is van een bestaand bouwwerk dient de erfafscheiding geplaatst te worden vóór het bouwwerk of aansluitend op het bouwwerk als dat in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens staat. In het laatste geval maakt het bouwwerk onderdeel uit van de genoemde 33,3% van de breedte van het perceel;
5. als op het perceel sprake is van een afwisseling in de hoogte van de erfafscheidingen zoals bedoeld in lid b, c en d dan dienen deze elkaar in hoogte op te volgen (1,25-1,60-2,20 meter);
6. voor de west-oost gerichte erfafscheidingen geldt dat deze erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan de aangrenzende erfafscheidingen gelegen in de naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens.

### 7.2.4 Bouwregels noordoostelijke oever

#### a Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. er zijn enkel bouwwerken toegestaan in de vorm van gebouwen en/of overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 2.4 sub b;
3. de diepte mag maximaal 5 meter bedragen;
4. de gezamenlijke breedte mag maximaal 8 meter bedragen;
5. de goothoogte mag maximaal 2,20 meter bedragen;
6. de dakhelling bedraagt tussen de 0-35°.

#### **b Erfafscheidingen**

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

1. erfafscheidingen dienen gebouwd te worden in de perceelsgrenzen;
2. de bouwhoogte mag maximaal 2,20 meter bedragen. In de naar het water gekeerde perceelsgrenzen mag de hoogte maximaal 1,25 meter bedragen.

#### **7.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bouwwerken en erfafscheidingen.
- b. de onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel bepaalde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundig beeld.

#### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 7 lid 2.3 sub a en artikel 7 lid 2.3 sub b voor het toevoegen van een extra bouwwerk ten behoeve van het stallen van een personenvoertuig mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van de uitbreiding mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. de breedte mag maximaal 3 meter bedragen;
  3. voor het overige zijn de bouwregels van artikel 7 lid 2.3 sub a onder 1, 4, 5, en 6 van toepassing.
- b. het bepaalde in artikel 7 lid 2.2 sub b, artikel 7 lid 2.3 sub b en artikel 7 lid 2.4 sub a voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde overkappingen) mits:
  1. deze niet worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid [sba-bb]';
  2. deze een directe relatie hebben met het woonschip en het beoogde gebruik van de oever;
  3. geen afbreuk worden gedaan aan het uiterlijk aanzien van de omgeving;
  4. de oever niet wordt aangetast in zijn functie in relatie tot het kanaal.

#### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **7.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden voor:

- a. opslagdoeleinden, zoals het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. stalling van aanhangwagens, caravans en vaartuigen tenzij deze zich in een gebouw bevinden. Een aanhangwagen is toegestaan achter een aanwezige erfafscheiding voorzover niet zichtbaar vanaf zowel de openbare weg als het water.

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

## **7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.6.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, vergraven of ontgraven van de aanwezige taluds;
- b. het wegnemen of aanpassen van kademuren of beschoeiingen.

### **7.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 7 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze beheersverordening.

### **7.6.3 Toelaatbaarheid**

De in lid artikel 7 lid 6.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de oeverfunctie ten behoeve van het kanaal niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

## Artikel 8 Recreatie

### 8.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'volkstuintuin (vt)';
- b. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'jachthaven (jh)', met bijbehorende aanlegsteigers en met dien verstande dat geen horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- c. groenvoorzieningen;
- d. paden en overige verhardingen;
- e. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de onder a. en b. genoemde functies;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangegeven besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd ;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 8.2.3 Additionele voorzieningen, zijnde gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van

- erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## Artikel 9 Verkeer

### 9.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. wegen en paden;
- c. watergangen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- d. groenvoorzieningen verband houdende met het (weg)verkeer;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- f. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 9.2.3 Additionele voorzieningen, gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)' mag de aan- en afvoer van water niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of ander gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming.

## **Artikel 10 Verkeer - Railverkeer**

### **10.1 Besluitvlakomschrijving**

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

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. verkeersvoorzieningen ter plaatse van spoorwegovergangen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **10.2.3 Additionele voorzieningen, zijnde gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

### 11.1 Besluitvlakomschrijving

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

- a. wegverkeer;
- b. wegen, paden en verblijfsgebied;
- c. watergangen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- d. railverkeer, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'railverkeer (rv)';
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 11.2.3 Additionele voorzieningen, gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van :

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 11.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)' mag de aan- en afvoer van water niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming.



## Artikel 12 Water

### 12.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water;
- b. verkeer te water, waaronder recreatie- en beroepsvaart;
- c. ligplaatsen voor woonboten, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'woonschepenligplaats (wl)';
- d. een peilregulerend kunstwerk met vijzelturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat-peilregulerend kunstwerk (sws-pk)';
- e. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[sba-rm]'.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, uitgezonderd ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waterstaat-peilregulerend kunstwerk (sws-pk)', waarvoor de volgende bepalingen gelden:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd binnen het aangegeven subbesluitvlak 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 12 lid 1 genoemde doeleinden; hieronder worden in ieder geval begrepen steigers, toegangsbruggen en aanmeerpalen ten behoeve van verankering in de bodem;
- b. de bouwhoogte van aanmeerpalen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 12.2.3 Woonboten

De toegestane afmetingen van woonboten alsmede de tussenliggende ruimte tussen woonschepen zijn vastgelegd in de Woonschepenverordening.

### 12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van :

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## **Artikel 13 Water - Sluiscomplex**

### **13.1 Besluitvlakomschrijving**

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

- a. voorzieningen ten behoeve van het functioneren van de sluis 'Bosscherveld';
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinen;
- d. additionele voorzieningen.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd binnen het gehele besluitvlak, met dien verstande dat niet meer dan 10% van het besluitvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### **13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **13.2.3 Additionele voorzieningen, gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van :

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld [gs]';
- c. wonen in de vorm van kamerverhuur voor maximaal vijf kamers, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur 5';
- d. guesthouses;
- e. voetgangersverbindingen;
- f. praktijkwoningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen-praktijkwoningen (sw-pw)';
- g. detailhandel in de vorm van in- en verkoop van auto's, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel (dh)';
- h. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 2 (h=2)';
- i. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- j. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[sba-rm]';
- k. parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [sba-nt]';
- l. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'jachthaven (jh)';
- m. werken aan huis;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. additionele voorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Bouwregels voor grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van het bepaalde onder c en de in artikel 14 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan voor de voorgevellijn worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  5. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

#### 14.2.2 Bouwregels voor gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [sba-nt]';
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- c. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;

- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten [sba-bu]' dient, gemeten vanaf peil, een bouwhoogte gelijk aan vier bouwlagen te worden gevrijwaard van bebouwing; binnen dit besluitsubvlak mogen wel constructieonderdelen worden opgericht;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [sba-nt]' mogen parkeergarages worden gebouwd met een bouwdiepte van één bouwlaag.

#### 14.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het besluitsubvlak 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen het besluitvlak, met dien verstande dat carports/overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. voor carports/overkappingen geldt voorts dat:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 14.2.5 Additionele voorzieningen, gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide besluitsubvlak 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de gezondheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 14.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 14 lid 2.1 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
  - 2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt, mogen niet worden uitgebreid;
  - 3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  - 4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. artikel 14 lid 2.1 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
  - 2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  - 3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- c. artikel 14 lid 2.3 sub b om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
  - 2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  - 3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  - 4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. artikel 14 lid 2.3 sub c om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
  - 2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  - 3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  - 4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. artikel 14 lid 2.4 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:
  - 1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
  - 2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  - 3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  - 4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. artikel 14 lid 2.4 sub c ten behoeve van het toestaan van carports/overkappingen over een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - 1. niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  - 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Bij het afwijken van de bouwregels geldt in zijn algemeenheid dat binnen het besluitsubvlak 'milieuzone-geurzone' geen nieuwe geurgevoelige objecten, daaronder mede verstaan de uitbreiding van woningen cq. het realiseren van nieuwe verblijfsruimte, mogen worden opgericht die extra beperkingen opleveren voor de bij deze 'milieuzone-geurzone' behorende bedrijfsvoering.

## 14.5 Specifieke gebruiksregels

### 14.5.1 Algemeen

De in artikel 15 lid 1 onder sub g. tot en met i. genoemde functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

### 14.5.2 Praktijkwoningen

De op de illustratie middelsbinnen het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen-praktijkwoningen (sw-pw)' aangegeven praktijkwoningen mogen als volgt worden gebruikt:

- a. op de begane grond zijn naast de woonfunctie tevens (consumentverzorgende) ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren, ateliers en publieksaantrekkende dienstverlening toegestaan;
- b. de onder 1. genoemde functies kunnen alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand;
- c. op de verdieping is alleen de woonfunctie toegestaan.

### 14.5.3 Werken aan huis

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is werken aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan; maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor deze activiteit, met dien verstande dat het vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien deze ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie, te weten:
  1. handel in producten die ter plaatse zelfgemaakt of -geteeld worden;
  2. handel in producten direct samenhangend met de ter plaatse uitgeoefende bedrijvigheid, zoals de verkoop van shampoo en haarlak bij een kapsalon).
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

### 14.5.4 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

### 14.5.5 Guesthouse

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse, waarbij niet meer dan 3 bedden per kamer zijn toegestaan;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

### 14.5.6 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

#### 14.5.7 Woningsplitsing

- a. Woningsplitsing is niet toegestaan.
- b. Woningsplitsingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beheersvoerordening zijn gerealiseerd in strijd met de het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd met het verbod zoals genoemd in lid a van dit artikel te zijn gerealiseerd.
- c. Woningsplitsingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beheersverordening een daartoe strekkende vergunning is verleend en woningsplitsingen die op grond van het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van deze beheersverordening, vallen niet onder het verbod zoals opgenomen in lid a van dit artikel.

#### 14.5.8 Woningomzetting

- a. Woningomzetting is niet toegestaan.
- b. Woningomzettingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beheersverordening zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd met het verbod zoals genoemd in lid a van dit artikel te zijn gerealiseerd.
- c. Woningomzettingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een daartoe strekkende vergunning is verleend en woningomzettingen die op grond van het op dat moment geldende bestemmingsplan dan wel de op dat moment geldende beheersverordening rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, vallen niet onder het verbod zoals opgenomen in lid a van dit artikel.

#### 14.5.9 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning gerealiseerd worden

### 14.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 14.6.1 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
  7. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen daarvan bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### 14.6.2 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.6 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.



## **Artikel 15 Leiding - Riool**

### **15.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de (het) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide rioolpersleiding.

### **15.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens het (de) overige besluitvlak(ken) van deze gronden, mogen op of in dit besluitvlak begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

### **15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **15.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **15.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 15 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### **15.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 15 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 15 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 16 Waterstaat - Beschermingszone waterkering**

### **16.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

### **16.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **16.2.1 Verbod**

Het is verboden om zonder af in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' bestemde gronden.

#### **16.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 16 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Afwijken van de bouwregels

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod artikel 16 lid 2.1 voor het bouwen volgens het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

### **16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **16.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **16.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 16 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 16.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 dient de beheerder van de waterkering toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 17 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed**

### **17.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

### **17.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **17.3.1 Toestaan bouwen**

Het in artikel 17 lid 2 opgenomen verbod is niet van toepassing voor het bouwen overeenkomstig het besluitvlak 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed' alsmede voor het oprichten van bouwwerken krachtens het onderliggende besluitvlak indien de daarvoor vereiste vergunning op basis van de Waterwet is verleend dan wel Rijkswaterstaat heeft beoordeeld dat een vergunning op basis van de Waterwet niet noodzakelijk is. Alsdan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 17 lid 3.2.

#### **17.3.2 Voorwaarden**

De toestemming, bedoeld in artikel 17 lid 3.1 wordt alleen gegeven indien:

- a. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechterd;
- e. 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.

### **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **17.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **17.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 17 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 17 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 17 lid 4.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.

## 17.5 Specifieke gebruiksregels

### 17.5.1 Riviergebonden activiteiten

Voor de navolgende riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 17 lid 5.3 sub b toestemming gegeven:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de realisatie of verbetering van natuur;
- d. de verbetering van de waterkwaliteit;
- e. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie of extensieve uiterwaardrecreatie zijn verbonden;
- f. duurzame compensatie van resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

### 17.5.2 Niet-riviergebonden activiteiten

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 17 lid 5.3 sub b, sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c. activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

### 17.5.3 Voorwaarden

- a. De toestemming, bedoeld in artikel 17 lid 5.1 en artikel 17 lid 5.2 onder a., b. en c. wordt alleen gegeven indien:
  1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
  4. 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.
- b. De toestemming, bedoeld in artikel 17 lid 5.2 sub d wordt alleen gegeven indien:
  1. voldaan wordt aan het bepaalde onder a. sub 1, 2 en 3;\de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

## **Artikel 18 Waterstaat - Waterkering**

### **18.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van waterkering, en de daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **18.2 Bouwregels**

#### **18.2.1 Gebouwen**

Op of in dit besluitvlak begrepen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de (bescherming van het) genoemde besluitvlak;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,50 meter.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2 ten behoeve van het oprichten van andere bouwwerken mits:

- a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemmingen en voldaan wordt aan de eisen binnen deze onderliggende bestemming.
- c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming te hebben verleend.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 19    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 20 Algemene bouwregels**

### **20.1 Ondergronds bouwen**

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. Op plaatsen waar geen hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.

### **20.2 Antennemasten en zendmasten**

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan, met uitzondering daar waar dit expliciet is aangegeven.



## **Artikel 21 Algemene gebruiksregels**

### **21.1 Dakterrassen**

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

### **21.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden gronden, gebouwen bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch horecabedrijf.

### **21.3 Parkeerregels**

#### **21.3.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen**

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

#### **21.3.2 Voldoende parkeergelegenheid**

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

## Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

### 22.1 geluidzone - industrie (50 en 55 dB(A))

- a. Op de gronden gelegen binnen het besluitsubvlak 'geluidzone - industrie (50 en 55 dB(A))' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige objecten, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van een aantasting van de geluidsruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen in die zin dat:
  1. het besluitsubvlak 'geluidzone - industrie (50 en 55 dB(A))' opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
  2. in die zin dat het besluitsubvlak 'geluidzone - industrie (50 en 55 dB(A))' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

### 22.2 milieuzone - geurzone

- a. Op de gronden gelegen binnen het besluitsubvlak 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen in die zin dat:
  1. besluitsubvlak 'milieuzone - geurzone' opgeheven wordt, indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
  2. in die zin dat het besluitsubvlak 'milieuzone - geurzone' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

### 22.3 milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein

- a. Het besluitsubvlak 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' geeft de begrenzing aan van een gezoneerd bedrijventerrein. Geluidzoneringplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein'.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde milieuzone, de beheersverordening wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van het besluitsubvlak 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' van de illustratie.

### 22.4 vrijwaringszone - spoor

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. teneinde de afstand van bebouwing tot het spoor te verkleinen, mits de belangen vanuit railverkeer niet in het gedrang komen. Hiertoe dient de beheerder van de spoorweg te worden gehoord.

### 22.5 vrijwaringszone - vaarweg

- a. Op de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde (mits toegestaan binnen

de andere geldende besluitvlakken), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg; vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

## Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels 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. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- f. van het bepaalde in artikel 21 lid 2 en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
  2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- h. van het bepaalde in artikel 21 lid 1 ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 24 Algemene procedureregels**

### **24.1 Omgevingsvergunningen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van deze beheersverordening, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) van toepassing.

### **24.2 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

## **Artikel 25    Andere wettelijke regelingen**

Waar in deze beheersverordening wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van de beheersverordening.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 26 Overgangsrecht

#### 26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die verordening.

#### 26.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., 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 bepaalde onder a., 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 bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die verordening.

## **Artikel 27 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening 'Boschpoort 2020'.



**Arcadis Nederland B.V.**

**[www.arcadis.com](http://www.arcadis.com)**

**C05022.214079.0100**