

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Waarderpolder

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN	6
ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELBEPALING	7
ARTIKEL 4: BEDRIJVENTERREIN (BT)	7
ARTIKEL 5: GEMENGD (GD)	15
ARTIKEL 6: DETAILHANDEL (DH)	17
ARTIKEL 7: CULTUUR EN ONTSPANNING (CO)	18
ARTIKEL 8: WATER (WA)	20
ARTIKEL 9: GROEN (G)	22
ARTIKEL 10: VERKEER (V)	25
ARTIKEL 11: WATERSTAAT-WATERKERING (WS-WK) (dubbelbestemming)	27
ARTIKEL 12: LEIDING-RIOOL (L-R) (dubbelbestemming)	28
ARTIKEL 13: LEIDING-GAS (L-G) (dubbelbestemming)	29
ARTIKEL 14: LEIDING-LEIDING (L-L) (dubbelbestemming)	31
ARTIKEL 15: VRIJWARINGSZONE-STRAALPAD (dubbelbestemming)	32
ARTIKEL 16: VEILIGHEIDSZONE- WINDTURBINE (dubbelbestemming)	32
ARTIKEL 17: WAARDE-ARCHEOLOGIE (WR-A2, WR-A3, WR-A4) (dubbelbestemming)	33
ARTIKEL 18: ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	34
ARTIKEL 19: PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	34
ARTIKEL 20: OVERGANGSBEPALINGEN	35
ARTIKEL 21: STRAFBEPALING	36
ARTIKEL 22: SLOTBEPALING	36
BIJLAGEN:	37
Bijlage 1 Richtafstandenlijst	38
Bijlage 2 Detailhandelbeleidskaders Waarderpolder	39
Bijlage 3 Overzicht bedrijfswoningen	40

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **Ambachtelijk bedrijf:**
Een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen en/of installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.
2. **Ander bouwwerk:**
Een bouwwerk geen gebouw zijnde.
3. **Antenne-installatie:**
Een ander bouwwerk dat direct dan wel indirect met grond verbonden is en dat is gericht op het gebruik voor (mobiele-) telefonie.
4. **Archeologische waarden:**
Vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relikten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
5. **Bebouwing:**
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
6. **Bebouwingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
7. **Bebouwingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak, dat door bebouwingsgrenzen omsloten is en waarop gebouwen mogen worden opgericht.
8. **Bedrijf:**
Een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, ontwerpen, bewerken, installeren, opslaan en/of verhandelen van goederen. Eventuele detailhandelsactiviteiten vinden daarbij uitsluitend plaats als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met die uitgeoefende handelingen.
9. **Bedrijfskantoor:**
Kantoor behorende bij een bedrijf.
10. **Bedrijfswoning:**
Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
11. **Bedrijvenlijst:**
Bedrijven en activiteiten die staan genoemd in de richtafstandenlijst (bijlage 1) van de voorschriften.
12. **Bestaand gebruik cq bouwwerk:**
Een gebruik of een bouwwerk dat legaal bestaat ten tijde van het kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

13. **Bestemmingsgrens:**
Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
14. **Bestemmingsvlak:**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
15. **Bevi-inrichting:**
Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.
16. **Bijgebouw:**
Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
17. **Bordeel:**
Prostitutiebedrijf (erotische massagesalon) waarbij de prostitutie-activiteiten in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte worden aangeboden.
18. **Bouwen:**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijke oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk.
19. **Bouwlaag:**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van souterrain of zolder.
20. **Bouwmarkt:**
Een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt vloeroppervlak, waarop een assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.
21. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
22. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
23. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren.
24. **Brutovloeroppervlak:**
De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructie, magazijnen, dienstruimten, bergingen enz. met uitzondering van (gebouwde) parkeervoorzieningen.
25. **Cultureelgebonden:**
Bedrijven, instellingen of activiteiten die geheel of nagenoeg geheel zijn gericht op het produceren/opslaan van goederen en/of diensten die betrekking hebben op artistieke voorstellingen en/of producten.

26. **Cultureel gebonden maatschappelijke doeleinden:**
Hieronder worden onder meer verstaan expositieruimte, congresfaciliteiten, podiumfuncties met bij deze functies behorende horeca.
27. **Geluidhinderlijke inrichtingen:**
Activiteiten/bedrijven die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbestand milieubeheer (IVB).
28. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
29. **Dienstverlening:**
Het beroepsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van prostitutie, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:
 - a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte balie/loketwerkzaamheden;
 - b. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak balie/loketwerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, pedicure, makelaar, reis- en uitzendbureau en dergelijke.
30. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
31. **Gemaal:**
Bouwwerk ten behoeve van de bemaling van (polder)water.
32. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
33. **Horecabedrijf:**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, niet zijnde een discotheek of logiesverstrekkend bedrijf.
34. **Jongerenontmoetingsplek:**
(Drijvend) bouwwerk/voorziening die dient als ontmoetingsplek voor jongeren.
35. **Kantoor:**
Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden op administratief, financieel, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.
36. **Kantoor met loketfunctie:**
Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden waarbij sprake is van rechtstreeks contact met het publiek. Hieronder vallen onder meer banken en verzekeringsmaatschappijen.

37. **Kantoor zonder loketfunctie:**
Het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden zonder rechtstreeks contact met het publiek. Hieronder vallen onder meer handelskantoren en productiegebonden kantoren.
38. **Ligplaats:**
De ruimte welke door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen.
39. **Maatschappelijke doeleinden:**
Educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele, (para)medische en levensbeschouwelijke voorzieningen met eventuele bijbehorende praktijkruimte, sport- en recreatieve voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur en ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.
40. **Nutsvoorzieningen:**
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
41. **Ondergeschikte functies:**
Functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.
42. **Parkmanagement:**
Het door samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen ondernemers en overheden realiseren en behouden van een zo hoog mogelijk kwaliteitsniveau van een bedrijventerrein. Bij parkmanagement in de Waarderpolder kan gedacht worden aan onder meer voorzieningen ten behoeve van bedrijven en werknemers, zoals een kinderdagverblijf, sportschool, vergaderfaciliteiten, lunchroom, restaurant (met name gericht op het bedrijventerrein), tijdelijke logiesvoorzieningen en dergelijke.
43. **Peil:**
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of het plaatselijke waterpeil.
44. **Plan:**
Het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, “Bedrijventerrein Waarderpolder” nummer 30802.
45. **Plankaart:**
De plankaart van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder nummer 30802.
46. **Productiegebonden detailhandel:**
Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
47. **Prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

48. **Recreatiecentrum:**
In - en outdoorrecreatie- en adventurepark met onder meer sport, horeca, informatiecentrum, parkmanagementfuncties en -activiteiten.
49. **Restaurant:**
Een horecabedrijf (zonder logies), dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.
50. **Seksinrichting:**
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.
51. **Standplaats:**
Een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
52. **Thuisprostitutie:**
Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitue(e) en waarbij alleen door deze prostitue(e) op dit adres wordt gewerkt als prostitue(e).
53. **Voorgevelrooilijn:**
De bebouwingsgrens aan de wegzijde van het bebouwingsvlak.
54. **Waterberging:**
Een gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
55. **Wet geluidhinder:**
De Wet geluidhinder zoals die gold op het moment dat dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage werd gelegd.
56. **Wet:**
De Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die gold op het moment dat dit bestemmingsplan in ontwerp ter inzage werd gelegd (vóór 1 juli 2008).
57. **Windturbine:**
Een ander bouwwerk, voor het omzetten van energie van bewegende lucht in andere energievormen.
58. **Woning:**
Een (deel van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
59. **Woonschip:**
Een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) voortdurend dient als woning.
60. **Woonwagen:**
Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

ARTIKEL 2: WIJZE VAN METEN

- Lid 1 Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten.
- a. De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
 - b. De goothoogte van een bouwwerk:
de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
 - c. De inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
 - d. De bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, stoffilters en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
 - e. De oppervlakte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
 - f. De hoogte van een windturbine/windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.
 - g. De hoogte van een brug:
De hoogte gemeten vanaf de aansluitende terrein tot aan het hoogste punt van de brug.
 - h. De hoogte van een antenne-installatie:
De hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet en het hoogste punt van de antenne-installatie, bliksemafleiders niet meegerekend.
 - i. Bestemmings- en bebouwingsgrenzen:
Meting op de kaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
- Lid 2 Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0.50 meter;

- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 meter. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4.20 meter boven de rijweg, dan wel 2.20 meter boven een rijwielpad of een voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5.00 meter boven het aangrenzende maaiveld.

ARTIKEL 3: ANTI-DUBBELBEPALING

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 4: BEDRIJVENTERREIN (BT)

Bestemming	Lid	1	De op de plankaart voor Bedrijventerrein (BT) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
<i>milieucategorie</i>		a.	bedrijven/bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende richtafstandenlijst (bijlage 1) tot en met de categorie, welke op de plankaart voor het betreffende bouwperceel staat aangegeven met uitzondering van: ▪ geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder c; ▪ bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) met uitzondering van de bedrijven/locaties die genoemd staan in artikel 4 lid 1 onder d;
<i>hogere milieucategorie</i>		b.	bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen in een hogere categorie dan genoemd in artikel 4 lid 1 onder a. uitsluitend op de volgende locaties: ▪ H.Figeerweg 35 (categorie 5.2) Auto- en scheepssloperij ▪ Waarderweg 104-116 (categorie 5.2) Sloophandel/puinbreker ▪ A Hofmanwg 3 (categorie 5.1) Koffiebranderij
<i>geluidzoneringsplichtige bedrijven</i>		c.	geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer uitsluitend op de volgende locaties: ▪ Ir. Lelyweg 30 Betonmortelcentrale ▪ Waarderweg 104-116 Sloophandel/puinbreker
<i>Bevi-inrichtingen</i>		d.	bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi-inrichtingen) uitsluitend op de volgende locaties: ▪ Nijverheidsweg 23 Fabricage van lijmen ▪ Molerusweg 46 Opslag lijmen/aanverwante producten

- A Hofmanweg 55 Opslag spuitbussen/gasflessen

en tevens bestemd voor:

zelfstandige kantoren

- e. zelfstandige kantoren (niet zijnde kantoren met een loketfunctie) ter plaatse van de functieaanduiding (zk), uitsluitend op de derde of hogere bouwlaag;

kantoor

- f. zelfstandig kantoor (niet zijnde een kantoor met een loketfunctie) uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (k);

bouwmarkt

- g. een bouwmarkt:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bm) is een bouwmarkt met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan;

tankstation

- h. een brandstofverkooppunt zonder lpg:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bv) is een tankstation (zonder lpg) met showroom, werkplaats en autoverkoop toegestaan met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende andere bouwwerken;

sportvelden

- i. sport:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (sv) zijn sportvelden met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en andere bouwwerken toegestaan;

recreatieve voorzieningen

- j. recreatieve voorzieningen:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (r) zijn recreatieve voorzieningen, zoals een locatie met terrein voor scouting en voorzieningen voor watersport met bijbehorende bouwwerken en bijbehorende terreinen en andere bouwwerken toegestaan;

bedrijfswoningen

- k. een bedrijfswoning:
uitsluitend de bedrijfswoningen genoemd in de bij de voorschriften behorende bijlage 3 zijn met bijbehorende erven, bijgebouwen en bijbehorende andere bouwwerken toegestaan op die adressen;

horeca

- l. horecabedrijf:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h) is een horecabedrijf zoals beschreven in artikel 1 (begripsbepaling) met bijbehorende gronden, voorzieningen en bijbehorende bouwwerken toegestaan;

bordeel

- m. een borddeel:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (bd) is een borddeel toegestaan op de 2^e bouwlaag van het pand;

standplaats

- n. standplaats:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (wp) is een standplaats ten behoeve van één woonwagen met bijbehorend erf en bijgebouwen toegestaan;

<i>bedrijfskantoren</i>			o. bijbehorende bedrijfskantoren;
<i>bijgebouwen</i>			p. bijgebouwen;
<i>parkeervoorzieningen</i>			q. (gebouwde) onder-, bovengrondse en halfverdiepte parkeervoorzieningen;
<i>groen</i>			r. groenvoorzieningen;
<i>wegen</i>			s. paden, wegen en bruggen;
<i>nutsvoorzieningen</i>			t. onder- en bovengrondse nutsvoorzieningen;
<i>leidingen</i>			u. ondergrondse kabel- en leidingenstroken;
<i>water</i>			v. water, watergangen en waterberging;
<i>andere bouwwerken</i>			w. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder silo's, kranen en windmolens op daken.
Gebruiksverbod	Lid	2	Het is verboden om de gronden en bouwwerken op de bestemming Bedrijventerrein te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.
Strijdig gebruik	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van bouwwerken voor tijdelijke of permanente bewoning, met uitzondering van bewoning van de bedrijfswoningen die zijn vermeld in bijlage 3 behorende bij de voorschriften; b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven uit een hogere milieucategorie dan op de plankaart is aangegeven, met uitzondering van die bedrijven uit een hogere milieucategorie op de locaties die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder b, dan wel bedrijven in een hogere milieucategorie waarvoor vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 4 onder a; c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 en bijlage I van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer, met uitzondering van de geluidzoneringsplichtige inrichtingen die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder c; d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven of activiteiten die vallen onder of genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, met uitzondering van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten die staan genoemd bij artikel 4 lid 1 onder d, dan wel waarvoor vrijstelling is verleend als bedoeld in artikel 4 lid 4 onder d; e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren, met uitzondering van zelfstandige kantoren op de 3^e of hogere bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding (zk)

zelfstandig kantoor, dan wel ter plaatse van de functieaanduiding (k) kantoor;

- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en/of voor seksinrichtingen met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding op de plankaart (bd) bordeel (uitsluitend op de tweede bouwlaag van dat pand);
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van de ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, zoals deze vermeld staan in de bij deze voorschriften behorende bijlage 2 (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder);
- h. het gebruik van deze gronden en bouwwerken voor detailhandelsactiviteiten zoals deze genoemd staan in bijlage 2 (detailhandelbeleidskaders Waarderpolder) van deze voorschriften, waarbij de in die bijlage 2 opgenomen randvoorwaarden, zoals de maximale percentages en/of de maximaal toegestane hoeveelheid m² ten behoeve van ondergeschikte detailhandelsactiviteiten, worden overschreden;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor woonwagens, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduiding (wp) woonwagenstandplaats;
- j. het op deze bestemming aanwezig of opgeslagen hebben van kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;

Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen, welke noodzakelijk zijn voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale onderhoud of welke ingevolge de bestemming is toegestaan. Deze bepaling is voor wat betreft de aanwezigheid van kampeermiddelen tevens niet van toepassing op het scoutingterrein ter plaatse van de functieaanduiding (r).

Bijzondere vrijstellings- bevoegheden

*vrijstellingsbevoegdheid hogere
milieucategorie*

*vrijstellingsbevoegdheid
parkmanagement*

- | | |
|-----|---|
| Lid | <p>4a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 1 onder a ten aanzien van bedrijven die niet in de Richtafstandenlijst (bijlage 1) staan vermeld, dan wel in een hogere categorie zijn vermeld, maar die blijkens onderzoek naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.</p> <p>b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.</p> <p>Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling, wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken.</p> <p>Burgemeester en wethouders maken in ieder geval geen gebruik</p> |
|-----|---|

van deze vrijstellingsbevoegdheid, indien door de komst van de parkmanagementfunctie strijd ontstaat met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

*vrijstellingsbevoegdheid verkoop
auto's, boten, caravans*

- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van bedrijven die zich bezig houden met de verkoop van auto's, boten en caravans. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

*vrijstellingsbevoegdheid voor
Bevi-inrichtingen*

- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 2 (gebruiksverbod) voor het vestigen, het wijzigen of uitbreiding van inrichtingen of bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Per aanvraag wordt onderzoek verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten van het bedrijf voor het plaatsgebonden en het groepsrisico. Afhankelijk van de uitkomsten van dat onderzoek beslissen burgemeester en wethouders of meegewerkt wordt aan het verzoek om vrijstelling.

Bebouwings- voorschriften

- Lid 5 Op gronden met de bestemming Bedrijventerrein mogen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

bebouwingsvlakken/rooilijn

- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd.
Daar waar op de plankaart een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing de naar de weg gekeerde gevel voor minimaal 70 % in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daar waar sprake is van een dwingende voorgevelrooilijn moet parkeren geschieden op eigen terrein, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;

bebouwingspercentage

- b. de bebouwingsvlakken mogen geheel worden bebouwd;

*bouwhoogte/bouwdiepte
hoofdbebouwing*

- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van gronden met de bestemming Bedrijventerrein, die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding minimale-maximale bouwhoogte. Hier geldt dat bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing, voor die hoofdbebouwing naast een maximale ook een minimale bouwhoogte, zoals die op de plankaart is aangegeven. De gebouwen mogen voorzien worden van (parkeer)kelder(s) in meerdere lagen;

*bouwhoogtes bijgebouwen en
andere bouwwerken*

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van bijbehorende andere bouwwerken zoals silo's, kranen en dergelijke. Deze mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 32 meter. Windmolens op het dak mogen een hoogte hebben van maximaal 6 meter;

*bebouwingsvoorschriften
bouwmarkt*

- e. voor het bouwen van een bouwmarkt (bm) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder g. gelden de volgende bepalingen:
- de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - het maximale brutovloeroppervlak voor de bouwmarkt mag niet meer bedragen dan 8.100 m² (exclusief luifel, sprinklerkelder, parkeerplaatsen en terras);
 - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van hekwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;

*bebouwingsvoorschriften
sportvelden*

- f. voor het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding sportvelden (sv) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder i. gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd
 - de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van lichtmasten en ballenvangers, deze mogen een hoogte hebben van 18, respectievelijk 15 meter meter;

*bebouwingsvoorschriften
recreatieve voorzieningen*

- g. voor het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding recreatieve voorzieningen (r) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder j. gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;

*bebouwingsvoorschriften
bedrijfswoningen*

- h. voor het (ver)bouwen van een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder k gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd
 - het bebouwde oppervlak van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 70 m²;
 - de hoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter;
 - de hoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter, waarbij de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;

bebouwingsvoorschriften horeca

- i. voor het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding horeca (h) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder l. gelden de volgende bepalingen:
- de bouwwerken mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven functie-aanduidingsgrens worden gebouwd;
 - de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;

*bebouwingsvoorschriften
standplaats*

- de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- j. voor het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding woonwagenstandplaats (wp) als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder n. gelden de volgende bepalingen:

- ter plaatse van de functieaanduiding woonwagenstandplaats (wp) mag binnen de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrens een woonwagen worden geplaatst;
- op de standplaats mag één berging worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 10 m² en een hoogte van maximaal 3 meter;
- de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 meter;

*bebouwingsvoorschriften
bestaande bebouwing langs het
Spaarne ten zuiden van de
Waarderbrug*

- k. voor vervanging of wijziging van bebouwing langs het Spaarne ten zuiden van de Waarderbrug, welke aanwezig was ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit Plan gelden ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein de volgende bepalingen:
- binnen een breedte van 45 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever is een maximale bouwhoogte toegestaan van 20 meter en een minimale bouwhoogte van 12 meter; de maximale bouwhoogte, gemeten vanaf 45 meter van de oeverlijn is 15 meter;
 - binnen een breedte van 100 meter gemeten vanaf de Spaarne-oever is ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone – wijzigingsgebied” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (BT>V (-p)) ten behoeve van de aanleg van een langzaamverkeersroute (lv) en ten behoeve van een verhoging van de maximale bouwhoogte. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid BT>V (-p) wordt de maximale bouwhoogte in de strook gemeten vanaf 45 meter van de oeverlijn tot 100 meter van de oeverlijn verhoogd van 15 naar 20 meter.

*langzaamverkeersroute:
bebouwingsvoorschriften
onbebouwde gronden
langs het Spaarne ten zuiden van
de Waarderbrug*

- l. voor gronden met de bestemming Bedrijventerrein ten zuiden van de Waarderbrug, waarop binnen een breedte van 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever, ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van dit Plan geen bebouwing aanwezig was, gelden de volgende bepalingen:
- over een breedte van 100 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever is een maximale bouwhoogte toegestaan van 20 meter, waarbij op de eerste 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever geen bebouwing op maaiveld is toegestaan;
 - binnen de breedte van 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever is ten zuiden van de Waarderbrug een overkraging tot het Spaarne toegestaan met een minimale onderdoorgangshoogte van 6 meter;
 - parkeren is binnen de strook van 10 meter breed, gemeten vanaf de Spaarne-oever niet toegestaan.

**Bijzondere
vrijstellingsbevoegdheid**

- Lid 6 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 4 lid 5 onder c. ten behoeve van een bouwhoogte tot maximaal 45 meter. Deze vrijstellingsbevoegdheid

geldt uitsluitend op die locaties die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding minimale-maximale bouwhoogte.

Aan de vrijstelling kunnen voorschriften worden verbonden. Burgemeester en wethouders maken in ieder geval geen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid, indien het voorgenomen gebruik van de extra bouwhoogte in strijd is met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

Wijzigingsbevoegdheid

Verwijderen aanduidingen van plankaart of het schrappen van bedrijfswoningen uit bijlage 3

Lid 7a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, het plan te wijzigen door de volgende functieaanduidingen van de plankaart te verwijderen:

- (bd) : bordeel
- (wp) : woonwagenstandplaats
- (sv) : sportveld met bijbehorende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet een adres te schrappen uit bijlage 3 behorende bij de planvoorschriften.

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheden als het gebruik waarop de desbetreffende aanduiding betrekking heeft is gestaakt of van overheidswege is beëindigd.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de langzaamverkeersroute

- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, de bebouwingsvoorschriften op een strook grond van 10 meter breed met de bestemming BT grenzend aan het Spaarne ten zuiden van de Waarderbrug ter plaatse van de aanduiding “WRO-zone – wijzigingsgebied” op maaiveld te wijzigen in de bestemming Verkeer (V-p) met een aanduiding ten behoeve van een langzaamverkeersroute. Deze strook moet daarna op maaiveld vrijblijven van bebouwing. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden in dit gebied met de aanduiding WRO-zone-wijzigingsgebied voor de gronden met de bestemming BT de volgende bepalingen:
- over een breedte van 100 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever is een maximale bouwhoogte toegestaan van 20 meter, waarbij op de eerste 10 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever geen bebouwing op maaiveld is toegestaan en
 - binnen een strook van 45 meter, gemeten vanaf de Spaarne-oever, geldt daarbij bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing naast een maximale (20 meter) ook een minimale bouwhoogte van 12 meter waarbij ook hier geldt dat de eerst 10 meter gemeten vanaf de Spaarne-oever op maaiveld vrij moet blijven van bebouwing;
 - binnen deze breedte van 10 meter ten behoeve van de langzaamverkeersroute is een overkraging tot het Spaarne toegestaan met een minimale onderdoorgangshoogte van 6 meter. Boven deze 6 meter overkraging geldt de bestemming Bedrijventerrein BT. Parkeren is op deze langzaamverkeersroute niet toegestaan.

Bebouwings-voorschriften

	Lid	4.	Op gronden met de bestemming Cultuur en Ontspanning mogen bouwwerken en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
<i>bebouwingsvlakken</i>		a.	de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
<i>bouwhoogte</i>		b.	de maximale bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
<i>bouwhoogte andere bouwwerken</i>		c.	de hoogte van bijgebouwen en andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
<i>bijzondere bepaling overbouwingen</i>		d.	onder overbouwingen moet tenminste een vrije hoogte van 5 meter ten opzichte van het maaiveld aanwezig zijn;
<i>bijzondere bepaling parkeren</i>		e.	ten behoeve van de bestemming CO mag op maaiveld worden geparkeerd, behalve ter plaatse van de functieaanduiding verblijfsgebied (vb).

Bijzondere vrijstellings-bevoegdheid

Lid	5a.	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 onder d. voor het maken van een overbouwing met een lagere vrije hoogte dan 5 meter.
	b.	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.
		Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid voor parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor bedrijven en werknemers in de Waarderpolder te verhogen. Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling, wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken. Burgemeester en wethouders maken geen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid indien door de komst van de parkmanagementfunctie strijd ontstaat met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

ARTIKEL 8: WATER (WA)**Bestemming**

Lid	1	De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
	a.	waterpartijen, sloten, waterberging;
	b.	verkeer te water, laad- en losactiviteiten en waterrecreatie;
	c.	gebouwen, uitsluitend brugwachtershuisjes;

			d. ondergrondse kabel- en leidingstroken; e. bijbehorende oevers en kades, f. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding brug (br) g. bij deze bestemming behorende andere bouwwerken, waaronder steigers, gemalen, meerpalen, duikers, oeverbeschoeiingen, zinkers, strekdammen en overige weg- en waterstaatkundige kunstwerken.
<i>woonschepenhaven</i>		g.	een woonschepenhaven (wsh): uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (wsh) is tevens een woonschepenhaven toegestaan met bijbehorende voorzieningen;
<i>woonschepenligplaats</i>		h.	een woonschepenligplaats (ws): uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (ws) is tevens een woonschepenligplaats toegestaan met bijbehorende voorzieningen;
<i>jongerenontmoetingsplek</i>		i.	een jongerenontmoetingsplek (jop): uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (jop) is tevens een drijvende voorziening ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek toegestaan met bijbehorende voorzieningen.
Gebruiksverbod	Lid	2	Het is verboden om de bestemming Water te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of met een doel strijdig met deze bestemming.
Strijdig gebruik	Lid	3	Tot een strijdig gebruik met de bestemming Water zoals bedoeld in lid 2 wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van deze bestemming als woonschepenligplaats, met uitzondering ter plaatse van de functieaanduidingen woonschepenhaven (wsh) en woonschepenligplaats(ws); b. het gebruik van deze bestemming als ligplaats voor horecaschepen; c. het op deze bestemming aanwezig hebben van aan hun gebruik onttrokken vaartuigen; d. het gebruik van deze bestemming voor grond-, puin- en vuilstortingen.
Bebouwingsvoorschriften	Lid	4	Op gronden met de bestemming Water mogen brugwachtershuisjes en andere bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
<i>bebouwingsvoorschriften brugwachtershuisjes</i>		a.	de oppervlakte en hoogte van een brugwachtershuisje mag niet meer dan 10 m ² respectievelijk 3 meter bedragen;
<i>bepalingen woonschepenhaven</i>		b.	ter plaatse van de functieaanduiding woonschepenhaven (wsh) mogen binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduidingsgrens woonschepen worden gelegd;

bepalingen woonschepenligplaats

- c. ter plaatse van de functieaanduiding woonschepenligplaats (ws) mag binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduidingsgrens een woonschip worden gelegd;

bepalingen jongerenontmoetingsplek

- d. ter plaatse van de functieaanduiding jongerenontmoetingsplek (jop) mag binnen de op de plankaart aangegeven functieaanduidingsgrens een vaartuig ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek worden gelegd, met een maximale hoogte van 3 meter;

bebouwingsvoorschriften andere bouwwerken

- e. andere bouwwerken zoals aangegeven in dit artikel in lid 1 onder f. mogen niet hoger zijn dan 1 meter met uitzondering van waterstaatkundige bouwwerken en bruggen. Deze mogen een hoogte hebben van maximaal 3, respectievelijk 9 meter.

Bijzondere vrijstellingsbevoegdheid

- Lid 5 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 (gebruiksverbod) voor de vestiging van parkmanagementfuncties die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor de bedrijven en werknemers binnen het plangebied te verhogen. Aan de vrijstelling kunnen voorschriften verbonden worden.

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid voor parkmanagement- functies die tot doel hebben het voorzieningenniveau voor bedrijven en werknemers in de Waarderpolder te verhogen.

Bij de beoordeling of medewerking verleend wordt aan een verzoek om vrijstelling wordt het ondernemingsplan van de aanvrager betrokken.

Burgemeester en wethouders maken geen gebruik van deze vrijstellingsbevoegdheid indien door de komst van de parkmanagementfunctie strijd ontstaat met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), dan wel andere (milieu)regelgeving.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet, het plan te wijzigen door de volgende functieaanduiding van de plankaart te verwijderen:
- (jop) : jongerenontmoetingsplaats toegestaan;

Burgemeester en wethouders maken alleen gebruik van deze wijzigingsbevoegdheden als het gebruik waarop de desbetreffende functieaanduiding betrekking heeft uit eigen beweging of van overheidswege is beëindigd.

ARTIKEL 9: GROEN (G)

Bestemming

- Lid 1 De op de plankaart voor Groenvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;

horeca

- b. horeca:
uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding (h) is tevens een horecabedrijf zoals is beschreven in artikel 1 (begrips-