

Gemeente Zwartewaterland

Bestemmingsplan Uitbreiding Industriehaven Genemuiden

Planregels

NL.IMRO.1896.BP0028-OW01

oktober 2011
Ontwerpbestemmingsplan

Gemeente Zwartewaterland

Bestemmingsplan Uitbreiding Industriehaven Genemuiden

Planregels

dossier : BA1063.103.100

registratienummer : GO-GR20110068

versie : Ontwerp

oktober 2011

Ontwerpbestemmingsplan

INHOUD

BLAD

1	INLEIDENDE REGELS	2
	Artikel 1: Begrippen	2
	Artikel 2: Wijze van meten	3
2	BESTEMMINGSREGELS	5
	Artikel 3: Water	5
	Artikel 4: Water-Waterstaat	6
3	DUBBELBESTEMMING	8
	Artikel 5: Waterstaat - Waterkering	8
4	ALGEMENE REGELS	10
	Artikel 6: Anti-dubbelregel	10
	Artikel 7: Algemene bouwregels	10
	Artikel 8: Algemeen gebruiksverbod	10
	Artikel 9: Algemene afwijkingsregels	10
	Artikel 10: Overgangsrecht	11
	Artikel 11: Slotregel	11
5	COLOFON	12

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

1. plan:

het bestemmingsplan 'Uitbreiding Industriehaven Genemuiden' van de gemeente Zwartewaterland.

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1896.BP0028-OW01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. andere bouwwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6. bebouwing:

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

1.7 bedrijf:

inrichting voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in deze regels.

1.8 bestaande (bedrijfs)bebouwing, inhoud, [...], hoogte:

bebouwing, inhoud, [...], hoogte, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, met uitzondering van bebouwing, inhoud, [...] hoogte, die weliswaar bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

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

1.15 gebouw:

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

1.16 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

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

1.17 nutsvoorziening:

een gebouwde voorziening voor het algemeen nut.

1.18 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;
- c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water: Nieuw Amsterdams Peil (NAP).

1.19 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.20 vaartuig:

elk tuig dat als vervoermiddel te water gebruikt wordt of kan gebruikt worden.

1.21 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de onderkant van de diepst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.

2.5 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen en/of aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de overschrijding van balkons niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging (waaronder begrepen groene en/of natuurlijke oevers);
- b. waterhuishouding;
- c. scheepvaart;
- d. industriehaven;
- e. bruggen, duikers, kaden, aanlegsteigers, en andere kunstwerken;
- f. bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste +NAP 3,60 meter bedragen;
- Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits instemmend advies is verkregen van Rijkswaterstaat.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in verband met de veiligheid op het water nadere eisen te stellen ten aanzien van de maatvoering en situering van de in lid 3.2.2 genoemde bouwwerken.

Artikel 4: Water-Waterstaat

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. het beheer en het onderhoud van de waterkeringen;

en mede bestemd voor:

- d. havengebonden laad- en losactiviteiten met op- en overslag van goederen ter plaatse van de functieaanduiding 'laad- en losplaats';
- e. reparatie en onderhoud van vaartuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – reparatie en onderhoud van vaartuigen' met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;

met daarbij behorende:

- f. wegen en paden;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bruggen, duikers, kaden, aanlegsteigers, en andere kunstwerken;
- j. gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – reparatie en onderhoud van vaartuigen' mag 1 gebouw ten behoeve van reparatie en onderhoud van vaartuigen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. Het gebouw een oppervlak van maximaal 600m² mag hebben;
 - 2. Het gebouw een bouwhoogte van maximaal 10 meter mag hebben.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' ten hoogste 10 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de maatvoering en situering van de in lid 4.2.1 en 4.2.2 genoemde bouwwerken, ten behoeve van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. veiligheid op het water;
- d. het beheer en onderhoud van de waterkering;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Reparatie en onderhoud van vaartuigen mag alleen binnen het in artikel 4.2.1 onder lid a genoemde gebouw plaatsvinden.

3 DUBBELBESTEMMING

Artikel 5: Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een strook ter bescherming van de bestaande of toekomstige waterkering met de daarbijbehorende terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een ontheffing van burgemeester en wethouders te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat – Waterkering' mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- b. bebouwing waarvoor een ontheffing van de Keur van het waterschap verkregen is.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod in 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

5.4 Aanlegvergunning

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. die noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is verleend;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerking treding van dit plan;

- d. waarvoor een ontheffing van de Keur van het waterschap verkregen is.

5.4.3 Toetsingscriteria

De in 5.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterstaat en/of de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

4. ALGEMENE REGELS

Artikel 6: Anti-dubbelregel

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

Artikel 7: Algemene bouwregels

7.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
- b. Het bepaalde in artikel 6.1, onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

Artikel 8: Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan in de volgende gevallen worden afgeweken van de regels:

- a. voor een geringe overschrijding van de de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 4 meter worden overschreden;
- b. voor een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;

Artikel 10: Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 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 het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Uitbreiding Industriehaven Genemuiden.

5 COLOFON

Oprachtgever	: Gemeente Zwartewaterland
Project	: Bestemmingsplan Industriehaven Genemuiden
Dossier	: BA1063.103.100
Omvang rapport	: 12 pagina's
Auteur	: J. Smit
Bijdrage	: H. Roos
Interne controle	: H. Roos
Projectleider	: J. Smit
Projectmanager	: W. Scheuten
Datum	: 7 oktober 2011
Naam/Paraaf	:
