

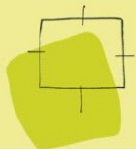
**Bestemmingsplan Oosterhorn**

Gemeente

**Delfzijl**



V O O R O N T W E R P



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



## **Bestemmingsplan Oosterhorn**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Bedrijventerrein - Industrie	10
Artikel 4	Gemengd	13
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Water - Industriehaven	16
Artikel 8	Water - Waterkering	17
Artikel 9	Leiding - Gas	19
Artikel 10	Leiding - Hoogspanningsverbinding	20
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	21
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	23
Artikel 14	Waarde - Archeologie 4	25
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>28</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 16	Algemene bouwregels	28
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	32
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>33</b>
Artikel 20	Overgangsrecht	33
Artikel 21	Slotregel	34

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1** *het plan:*

het Bestemmingsplan Oosterhorn met identificatienummer NL.IMRO.0010.05BP-VO01 van de gemeente Delfzijl;

**1.2** *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**1.3** *aanduiding:*

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

**1.4** *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5** *archeologisch deskundige:*

een afgestudeerd archeoloog met kennis van en ervaring in het Noord-Nederlandse kustgebied;

**1.6** *archeologisch monument:*

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

**1.7** *archeologisch onderzoek:*

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

**1.8** *archeologisch onderzoeksgebied:*

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.9** *archeologisch waardevol gebied:*

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.10** *baggerspeciedepot:*

bewaarplaats voor zand en slib dat opgebaggerd is;

**1.11** *bebouwing:*

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

**1.12** *bedrijf:*

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

**1.13 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.14 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.15 bedrijfsinstallatie:**

een hijskraan, schoorsteen, kleine windturbine, zonnepaneel of andere installatie, al dan niet op of aan gebouwen, met een open of ranke structuur, ter plaatse aanwezig ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijven

**1.16 beperkt kwetsbaar object:**

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, en waarbij voor een object van hoge infrastructurele waarde de volgende invulling wordt gegeven:

'een nuts- of communicatievoorziening waarvan het onderbreken van de continuïteit tot gevolg heeft dat een deel van de maatschappij in haar dagelijks functioneren wordt belemmerd';

**1.17 bestaand:**

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwperceel:**

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

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak:**

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

**1.24 bouwwerk:**

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

**1.25 bruto vloeroppervlak:**

bruto vloeroppervlak gemeten volgens NEN 2580, zoals deze geldt;

**1.26 compactstation:**

gebouw waarin de toestellen voor het transformeren van elektrische stroom zijn ondergebracht;

**1.27 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.28 dag-, avond- en nachtperiode:**

periodes die lopen voor de dag van 07.00 uur tot 19.00 uur, voor de avond van 19.00 uur tot 23.00 uur en voor de nacht van 23.00 uur tot 07.00 uur;

**1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.30 evenement:**

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 geluidsbelasting:**

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

**1.33 geluidsbelasting in dB(A):**

de etmaalwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats afkomstig van een bepaalde bron of combinatie van bronnen;

**1.34 geluidsbeoordelingspunt:**

punt gedefinieerd in het Geluidverdeelplan, dat is opgenomen in Bijlage 2 Geluidverdeelplan Oosterhorn, waarop de geluidimmissie van zowel een afzonderlijk bouwperceel als van het totale industrieterrein wordt getoetst;

**1.35 geluidsruimte:**

de verdeling van de geluidproductie over de bouwpercelen passend binnen de zonegrens geluid;

**1.36 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een op grond van artikel 40 van de Wet geluidshinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

**1.37 geluidszoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidshinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;



**1.38 geluidsgevoelige functies:**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

**1.39 geluidsgevoelige objecten:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.40 horecabedrijf en/of -instelling:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.41 hogere grenswaarde:**

zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder; een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.42 huishouden:**

een zelfstandig(e), dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruikmaken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

**1.43 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht, dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

**1.44 kwetsbaar object:**

een object zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen,

**1.45 normaal onderhoud (archeologie):**

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot versterking van de ongeroerde bodem;

**1.46 niet-kwetsbaar object:**

Een object - geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object zijnde - dat niet bestemd is voor het verblijf van personen, anders dan dat die incidenteel en kortstondig aanwezig zijn, en waarin geen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, uitgezonderd werkvoorraden;

**1.47 peil:**

- a. indien op het land wordt gebouwd:
  1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
  2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

**1.48 productiegebonden detailhandel:**

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

**1.49 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

**1.50 prostitutiebedrijf:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.51 representatieve bedrijfssituatie:**

de toestand waarbij de inrichting volledig gebruik maakt van de vergunde capaciteit in de betreffende beoordelingsperiode conform de Handleiding Rekenen en Meten Industrielawaai 1999 (HRMI 1999);

**1.52 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:**

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

**1.53 risicovolle inrichting:**

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, of wel op grond van het vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico cq. een risico- of veiligheidsafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van beperkt kwetsbare objecten of een inrichting zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer waarbij een veiligheidsafstand van tenminste 30 meter van toepassing is, exclusief windturbines;

**1.54 rotor:**

het samenstelsel van rotorbladen (ook wel wieken genoemd) en naaf (ook wel de neus genoemd) van een windturbine;

**1.55 rotordiameter:**

de diameter van de cirkel die door de tip (het uiteinde) van een rotorblad (wiek) wordt beschreven;

**1.56 staat van bedrijfsactiviteiten:**

een als bijlage bij de regels gevoegde, en daarvan deel uitmakende, lijst van bedrijven, voorzieningen en instellingen welke ingevolge de regels van dit bestemmingsplan zijn toegelaten;

**1.57 geluidsbudget:**

de geluidsruimte als immissiewaarde op beoordelingspunten, afzonderlijk bepaald voor de dag, avond en nachtperiode, die aan een bouwperceel is toegekend op basis van het geluidverdeelmodel behorend tot en opgenomen in Bijlage 2 Geluidverdeelplan Oosterhorn;

**1.58 voorkeursgrenswaarde:**

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder, zoals deze luiden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.59 windturbine:**

een door de wind aangedreven turbine, die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

**1.60 zonebeheerteam:**

een team bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Delfzijl, de provincie Groningen, Groningen Seaports (GSP) en Samenwerkende Bedrijven Eemsdelta (SBE) dat adviseert over geluidverdeling industrielawaai binnen de geluidszones industrielawaai die gelden voor de industrieterrainen van de gemeente Delfzijl.

## **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 de ashoogte van een windturbine:**

vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994;

**2.6 de rotordiameter:**

de rotordiameter betreft tweemaal de bladlengte van een wiek + de naaf;

**2.7 de wieklengte:**

de afstand tussen de uiterste punt van een wiek en de naaf;

**2.8 de tip:**

de uiterste punt van een rotorblad;

**2.9 de tiphoogte:**

vanaf het peil tot aan de tip van de wiek, waarbij de minimale hoogte wordt bepaald door de wiek in laagste positie en de maximale hoogte wordt bepaald door de wiek in hoogste positie;

**2.10 de afstand tot de perceelgrens:**

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein - Industrie

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein – Industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. bestaande bedrijven;
- c. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
- d. waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie;
- f. wegen, voet- en fietspaden;
- g. spoorlijnen, onder andere in de vorm van raccordementen;
- h. spoorwegovergangen;
- i. kades, taluds, steigers en afmeervoorzieningen;
- j. laad- en loswallen;
- k. water in de vorm van insteekhavens of waterberging;
- l. groenvoorzieningen;
- m. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. extensieve dagrecreatie.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- bedrijfswoningen;
- kwetsbare objecten;
- detailhandel anders dan groothandel en bestaande detailhandel;
- seksinrichtingen;
- inrichtingen bedoeld voor de vervaardiging van voedingsmiddel voor menselijke consumptie als eindproduct, anders dan bedoeld voor consumptie in kantines op het industrieterrein;
- opslag van middel- en hoogradioactief afval, waaronder mede begrepen het gebruik van de bodem met inbegrip van de ondergrond of de diepe ondergrond ten behoeve van het opslaan of bergen van dit radioactief afval of het storten van gevaarlijk afval;
- kerncentrales en kolencentrales.

##### 3.1.2 Voorlopige bestemming windturbines

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en daaromheen gelegen gronden zijn tevens voorlopig bestemd voor windturbines, niet zijnde bedrijfsinstallaties, met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het midden van de turbine dient te worden geplaatst in het midden van de aanduiding 'windturbine';
- b. deze voorlopige bestemming vervalt na een periode van 32 jaar na de inwerkingtreding van dit plan.

##### 3.1.3 Ontwikkelingsgebied Crisis- en herstelwet

In verband met de aanwijzing als ontwikkelingsgebied op grond van de Crisis- en herstelwet heeft dit bestemmingsplan mede tot doel om de milieugebruiksruimte op het industrieterrein te optimaliseren en de milieuhinder op gevoelige functies in de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

Met het oog op deze doelstellingen zal via het instrumentarium van de Wet milieubeheer en de Wabo worden gewerkt aan handhaving en terugbrengen van de milieubelasting naar de in de Structuurvisie Eemsdelta opgenomen omgevingswaarden voor onder andere geluid- en geurhinder. De regels ter borging of versterking van de hierboven genoemde doelstellingen of ter voorkoming van negatieve effecten op natuurgebieden zijn opgenomen in de Algemene gebruiksregels (artikel 17) en de Algemene aanduidingsregels (artikel 18).

## 3.2 *Bouwregels*

### 3.2.1 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot een perceelgrens zal ten minste 4 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand zal bedragen;
- c. het bebouwingspercentage zal ten hoogste 70% van het bouwperceel bedragen, tenzij het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, in welk geval het bebouwingspercentage ten hoogste het bestaande bebouwingspercentage zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

### 3.2.2 **Windturbines**

- a. Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:
  1. Windturbines met een ashoogte van meer dan 15 m mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
  2. Het midden van de windturbine dient in het midden van de aanduiding 'windturbine' te worden geplaatst;
  3. de ashoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 145 m;
  4. de rotordiameter van een windturbine bedraagt ten hoogste 145 m;
  5. de maximale tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 217,5 m;
  6. de wielengte van een windturbine zal ten hoogste tweederde van de ashoogte bedragen;
  7. uitsluitend windturbines van hetzelfde merk en type zijn toegestaan waarbij de ashoogte, rotordiameter en draairichting gelijk zijn.
- b. Een omgevingsvergunning voor een windturbine dient met het oog op het gestelde in de bestemmingsomschrijving als tijdelijk bouwwerk te worden verleend. De omgevingsvergunning dient als voorwaarde te hebben dat de turbine wordt verwijderd inclusief de bijbehorende voorzieningen, zoals grondplaten en hekwerken, na verloop van de gestelde termijn.

### 3.2.3 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfsinstallaties**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfsinstallaties zal ten hoogste 80 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m

bedragen.

### **3.2.4 Voorwaardelijke verplichting**

Het bouwen of het aanbrengen van veranderingen van niet-ondergeschikte aard van beperkt kwetsbare objecten is slechts toegestaan, voor zover deze objecten zijn voorzien van of zijn uitgerust met een tijdelijke vluchtruimte, waaronder wordt begrepen een in of direct naast het object gelegen afsluitbare ruimte van voldoende omvang om het gemiddelde aantal tijdens een dagsituatie aanwezige personen dat in het object verblijft gedurende een calamiteit voor enkele uren een adequate verblijfplaats te bieden, welke ruimte gas- en luchtdicht is of op zeer korte termijn op overdruk kan worden gebracht en gehouden.

### **3.3 Nadere eisen**

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

- a. de milieusituatie;
- b. de (verkeers- of externe) veiligheid;
- c. de kustverdediging;
- d. een goede landschappelijke inpassing;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de zeedefensie, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b en worden toegestaan dat de afstand tot een perceelgrens wordt verkleind;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c en worden toegestaan dat het bebouwingspercentage wordt vergroot tot maximaal 80%, mits de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van het bedrijf;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en worden toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met maximaal 10%;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a sub 7;
- e. het bepaalde in 3.2.2 sub a onder 2 ten behoeve van een verschuiving van het midden van de windturbine binnen de aanduiding 'windturbine' indien:
  1. geen beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen de  $10^{-5}$ -contour van de windturbine;
  2. uit onderzoek blijkt dat de trefkans van een buis- of hoogspanningsleiding niet significant verandert ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in de achtergrondstudie externe veiligheid bij het MER;
  3. de afstand tot bestaande risicovolle inrichtingen niet zodanig afneemt dat het oordeel, zoals gegeven in Bijlage 13 MER deelrapport externe veiligheid van de toelichting, negatief verandert, waarbij ook het 'slim' ontwerp van deze inrichten wordt meegewogen.
  4. de bovenstaande berekeningen zijn uitgevoerd met het luchtkrachtenmodel, zoals omschreven in het Handboek risicozonering windturbines.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van gronden of gebouwen voor andere dan niet-kwetsbare objecten binnen

- een afstand van 75 meter uit het midden van de windturbine of, zolang er geen windturbine is gebouwd, 75 m uit de aanduiding 'windturbine';
- c. het gebruik van gronden voor risicovolle inrichtingen binnen een afstand van 217,5 m uit het midden van de windturbine of, zolang er geen windturbine is gebouwd, 217,5 m uit de aanduiding 'windturbine';
  - d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het realiseren van een beperkt kwetsbaar object binnen 30 m vanuit het hart van spoorwegen en 25 m vanuit vaarwegen voor de binnenvaart;
  - e. de opslag van radioactief afval en gevaarlijk afval.

### 3.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

- a. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de zeewering, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder a in die zin dat tevens bedrijven kunnen worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met ter plaatse toegestane bedrijven.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5 sub c onder de voorwaarde dat het de inrichting 'slim' wordt ontworpen, zoals bedoeld in Bijlage 13 MER deelrapport externe veiligheid van de toelichting. Berekening van het (toegevoegd) risico van de windturbine vindt plaats met het luchtkrachtenmodel, zoals omschreven in het Handboek risicozonering windturbines.

## **Artikel 4      Gemengd**

### 4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zand-/slibdepot ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot';
- b. windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
- e. waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. wegen, voet- en fietspaden;
- g. groenvoorzieningen en natuur;
- h. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

### 4.2 *Bouwregels*

#### **4.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en veiligheidszone - windturbine zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van windturbines, compactstations en niet-kwetsbare objecten toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige gebouwen, niet zijnde bedrijfsinstallaties bedraagt ten hoogste 3 m.

#### **4.2.2 Windturbines**

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. de ashoogte van een windturbine zal ten hoogste 105 m bedragen;
- b. de rotordiameter van een windturbine zal ten hoogste 107 m bedragen;
- c. de tiphoogte van een windturbine zal ten hoogste 155 m;
- d. de wielengte van een windturbine zal ten hoogste tweederde van de ashoogte bedragen;
- e. uitsluitend windturbines van hetzelfde merk en type zijn toegestaan waarbij de ashoogte, rotordiameter en draairichting gelijk zijn.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfsinstallaties**

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfsinstallaties zal ten hoogste 30 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en zal ten hoogste 15 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de kustverdediging;
- d. een goede landschappelijke inpassing;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden waaronder mede begrepen het functioneren van windturbines.

### **Artikel 5 Groen**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. een zand-/slibdepot ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot';
- e. een zendmast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met daaraan ondergeschikt:

- f. agrarisch medegebruik;
- g. dagrecreatieve voorzieningen;
- h. educatief medegebruik;
- i. medegebruik ten behoeve van onderzoeksdoeleinden;
- j. wegen en paden;
- k. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.



## 5.2 *Bouwregels*

### 5.2.1 **Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 5.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de erfafscheidingen boven 1 m met een open structuur worden vormgegeven zodat doorzichten behouden blijven.
- b. de bouwhoogte van een zendmast zal ten hoogste de bestaande hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

## 5.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij ook rekening zal worden gehouden met:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 5.4 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15 m, mits:

- a. deze afwijking voor reclamemasten tot ten hoogste 6 m zal worden toegepast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 5.5 *Specifieke gebruikregels*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;

## **Artikel 6 Verkeer**

### 6.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen;
- b. paden;
- c. bruggen, dammen en/of duikers;
- d. viaducten en/of tunnels;
- e. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

- g. kades, taluds, steigers en afmeervoorzieningen;
- h. bermen en beplanting;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. overslag van goederen tussen de bestemmingen Water - Industriehaven en Bedrijventerrein - Industrie.

## 6.2 *Bouwregels*

### **6.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bruggen en/of viaducten zal ten hoogste 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5 m bedragen.

## 6.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 6.4 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b en worden toegestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15 m, mits:

- a. deze afwijking voor reclamemasten tot ten hoogste 6 m zal worden toegepast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 7 Water - Industriehaven**

### *7.1 Bestemmingsomschrijving*

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

- a. scheepvaartverkeer;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding milieuzone - geluidzonebeheer havens ten behoeve van aan- en afmeren, overslag- en andere havenwerkzaamheden alsmede andere bedrijfsactiviteiten die noodzakelijk zijn ten behoeve van de activiteiten binnen de bestemming Bedrijventerrein - Industrie;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

- f. groenvoorzieningen;  
waaronder mede begrepen:
- g. bruggen, dammen en duikers;
- h. (afmeer)kades en groenvoorzieningen;
- i. taluds en aanlegsteigers;
- j. kaden en oeverstroken;
- k. wegen en paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

## 7.2 *Bouwregels*

### 7.2.1 **Bouwwerken algemeen**

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het aan- en afmeren, overslag- en andere havenwerkzaamheden ten behoeve van nabijgelegen bedrijven;
- b. de inhoud van gebouwen bedraagt niet meer dan 50 m<sup>3</sup>;
- c. de bouwhoogte van bruggen en/of viaducten zal ten hoogste 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 8 m bedragen.

## 7.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 7.4 *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de zeedefensie, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 7.2.1 sub c en e ten behoeve van de bouw van hogere bouwwerken tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 m.

## **Artikel 8 Water - Waterkering**

### 8.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Water – Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterkering;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. bedrijfsmatig medegebruik ten behoeve van overslag en transport tussen het water en het industrieterrein;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, waaronder kaden en dijken, sluisen en gemalen.

## 8.2 *Bouwregels*

### 8.2.1 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen zal maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;
- c. de oppervlakte van gebouwen zal maximaal de bestaande oppervlakte bedragen.

### 8.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclameuitingen (masten) bedraagt ten hoogste 6 m.

## 8.3 *Nadere eisen*

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de zeewering;
- d. een goede landschappelijke inpassing;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 8.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

### 8.4.1 **Verbod**

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het planten van bomen en struiken;
- c. het dempen en graven van waterlopen;
- d. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de toegelaten wegen en paden.

### 8.4.2 **Afwegingskader**

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijken c.q. de overige gronden met een waterkerende (neven)functie.

### 8.4.3 **Uitzonderingen op verbod**

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- c. het normale onderhoud betreffen.

## **Artikel 9 Leiding - Gas**

### *9.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### *9.2 Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en).

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

#### **9.3.1 Verbod**

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

#### **9.3.2 Advies leidingbeheerder**

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 9.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

#### **9.3.3 Afwegingskader**

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid 9.3.2.

#### **9.3.4 Uitzonderingen op verbod**

Het verbod als bedoeld in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de de instandhouding van de leiding(en).

### **Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

#### *10.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bovengrondse hoogspanningsleidingen;

met de daarbij behorende:

- b. veiligheidszone;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *10.2 Bouwregels*

##### **10.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een hoogspanningsleiding.

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

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

- a. de bouwhoogte van de hoogspanningsmasten zal ten hoogste 65 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

#### *10.3 Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsleidingen.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie 1**

### *11.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### *11.2 Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken is een omgevingsvergunning overeenkomstig de Erfgoedwet/Monumentenwet noodzakelijk.

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

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een vergunning van omgevingsvergunning overeenkomstig de Erfgoedwet/Monumentenwet noodzakelijk.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 2**

### *12.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### *12.2 Bouwregels*

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), waarbij de bodem dieper dan 40 cm -Mv wordt geroerd, dient voorafgaand een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
  1. geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of,
  2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
  
- b. Indien uit het onder a bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of,
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of,
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a is geen archeologisch onderzoek nodig voor het bouwen van:
  - 1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
  - 2. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en).

### 12.3 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde,*

#### **12.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
- e. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **12.3.2 Afwegingskader**

Een vergunning als bedoeld in lid 12.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  - 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.



### 12.3.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 12.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### 12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### 13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), waarbij de bodem dieper dan 40 cm -Mv wordt geroerd, dient voorafgaand een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
  1. geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
  2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien uit het onder a bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning

voor het bouwen voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- d. In afwijking van het bepaalde onder a is geen archeologisch onderzoek nodig voor het bouwen van:
1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
  2. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en).

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

#### **13.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
- e. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies installaties en/of apparatuur.

#### **13.3.2 Afwegingskader**

Een vergunning als bedoeld in lid 13.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### 13.3.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 13.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### 13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

### 14.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), waarbij de bodem dieper dan 45 cm -Mv wordt geroerd, dient voorafgaand een archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
  1. geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
  2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Indien uit het onder a bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a is geen archeologisch onderzoek nodig voor het bouwen van:
  - 1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
  - 2. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en).

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

#### **14.3.1 Verbod**

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties op apparatuur.

#### **14.3.2 Afwegingskader**

Een vergunning als bedoeld in lid 14.3.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  - 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **14.3.3 Uitzondering op verbod**

Het verbod als bedoeld in lid 14.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### *14.4 Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 16 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

### Artikel 17 Algemene gebruiksregels

#### 17.1 Verlichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt gerekend gebruik van nieuwe verlichting binnen het totale plangebied, zodanig dat aan de voet van de zeedijk van de Waddenzee sprake is van een verhoging van 0,1 lux ten opzichte van de bestaande lichtimmissie.

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van nieuwe lichtarmatuur of felle lampen buiten gebouwen indien deze uitstralen richting de Waddenzee, waarvoor geen op schrift gestelde lichtmeting kan worden overhandigd waaruit blijkt dat bovengenoemd voorschrift niet wordt overschreden.

#### 17.2 Geur

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het vergroten van de bestaande geuremissie per bedrijf met dien verstande dat:

- a. de geurimmissie per bedrijf dat wordt gevestigd op nog uit te geven bouwpercelen vanaf het moment van in werking treding van dit plan niet meer mag bedragen dan  $0,25 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  als 98 percentiel op gevoelige objecten;
- b. onder bestaande geuremissie wordt begrepen de op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan vergunde emissie dan wel later met een omgevingsvergunning (milieu) aangepaste (lagere) emissie.

### 17.3 Geluid windturbines

Het geluidsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen en op de grens van gevoelige terreinen veroorzaakt door alle windturbines die zijn aangeduid binnen de bestemming Bedrijventerrein - Industrie tezamen mag niet meer bedragen dan 47 dB  $L_{den}$ . Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken mag uitsluitend worden verleend als aan deze geluidsnorm kan worden voldaan.

### 17.4 Overige algemene regels

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de gronden voor het opstellen, opslaan, deponeren, lozen, c.q. storten, al dan niet ten verkoop van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines, anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen.

## Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

### 18.1 milieuzone - geluidzonebeheer

#### 18.1.1 Algemeen

De met 'milieuzone - zonebeheer' aangeduide gronden geven het gebied (gronden en water) aan die behoren tot het gezoneerde bedrijventerrein (industrielawaai), met dien verstande dat openbare wegen, openbare spoorwegen en openbare waterwegen niet en spoowegemplacements wel bij het gezoneerde bedrijventerrein behoren.

De met 'milieuzone - zonebeheer' aangeduide gronden zijn bedoeld voor:

- a. het veiligstellen van de totale beschikbare geluidsruimte binnen de geluidzone op het gezoneerde industrieterrein;
- b. het bevorderen van een efficiënt gebruik van de totale beschikbare geluidsruimte van het dit gezoneerde industrieterrein.

#### 18.1.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zonebeheer' gelden de volgende regels:

- a. de gebruikte geluidsruimte mag op enig geluidsbeoordelingspunt niet meer bedragen dan het geluidsbudget voor de dag-, avond- en nachtperiode;
- b. het is verboden gronden en gebouwen in gebruik te hebben zonder te beschikken over een akoestische rapportage waaruit de door de inrichting gebruikte geluidsruimte blijkt:
  1. indien voor bedrijven, opslagen of installaties volgens de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten een richtafstand voor het aspect geluid geldt van 100 m of meer;
  2. indien de afstand van bedrijf, opslag of installatie tot een geluidgevoelige bestemming, die niet binnen de 'geluidzone - industrielawaai' ligt, korter is dan dan de richtafstand voor het aspect geluid zoals genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
  3. indien bedrijven, opslagen of installatie niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen aan de onder 1 en 2 genoemde bedrijven;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op het bestaande gebruik van gronden en bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, tenzij het

gebruik reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, of met het voorheen geldende voorbereidingsbesluit.

### **18.1.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- b. de totale beschikbare geluidsruimte binnen de zone;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1.2 sub a teneinde een grotere geluidsruimte op een bouwperceel toe te staan. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak voor vergroting van de geluidsruimte is aangetoond;
- b. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat:
  1. ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken (en eventuele extra maatregelen) en een qua milieuhinder zo goed mogelijke terreinindeling, een grotere geluidsruimte noodzakelijk is ter optimalisering en/of uitbreiding van de bedrijfsvoering. In het akoestisch onderzoek dient de gewenste geluidsruimte te worden aangegeven alsmede een overzicht van de geluidsbronnen, de toegepaste technieken en de bedrijfstijden;
  2. door het toestaan van een grotere geluidsruimte de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op enig immissiepunt niet wordt overschreden. In deze toetsing wordt rekening gehouden met de geluidimmissie behorend bij de standaard geluidsruimte op alle bouwpercelen op het industrieterrein of - voor zover deze op enig bouwperceel groter is - de gebruikte geluidsruimte op dat bouwperceel;
- c. bij de omgevingsvergunning wordt aangegeven welke toetsingswaarden worden verhoogd. Indien het noodzakelijk is hiervoor op andere kavels toetsingswaarden te verlagen is het verlenen van een omgevingsvergunning alleen mogelijk indien en nadat alle belanghebbenden op deze kavel(s) hierover zijn gehoord;
- d. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de betreffende bedrijfsactiviteit en productiecapaciteit;
- e. een omgevingsvergunning niet mag worden verleend zonder dat rekening wordt gehouden met een advies over het afwijken van het kavelbudget van het zonebeheerteam;
- f. voor zover ten aanzien van de inrichting waarvoor de afwijking wordt gevraagd een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 sub e Wabo is vereist, wordt de afwijking als onderdeel van deze omgevingsvergunning opgenomen.

### **18.1.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het Geluidverdeelplan Oosterhorn te wijzigen indien uit onderzoek is gebleken dat de standaard geluidruimte door bestaande of te vestigen bedrijven niet wordt gebruikt of binnen afzienbare tijd niet meer nodig zal zijn. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast na instemming van Groningen Seaports.

### **18.2 geluidzone - industrie**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt de geluidzone van de industrieterreinen Delfzijl c.a. zoals bedoeld in artikel 52 van de Wet geluidhinder.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het realiseren van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder binnen de op de verbeelding opgenomen 'geluidzone - industrie', maar buiten de grens van het gezoneerd industrieterrein niet toegestaan.



### 18.3 vrijwaringszone - dijk

#### 18.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bedoeld voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 18.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemming(en) gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de aanduiding, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

#### 18.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.3.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' de in de bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering
- c. niet wordt gebouwd binnen een zone van 5 m (vrij profiel) vanaf de aanduidingsgrens waar deze grenst aan de bestemming Water - Waterkering;
- d. wordt voldaan aan de volgende onderverdeling:
  1. tussen 5 en 75 m vanaf de aanduidingsgrens die grenst aan de bestemming Water - Waterkering, is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig beïnvloedt;
  2. tussen de 75 en 100 m vanaf de aanduidingsgrens die grenst aan de bestemming Water - Waterkering, is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt.

### 18.4 veiligheidszone - windturbine

In uitzondering op het gestelde in de overige regels mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' uitsluitend windturbines, compactstations en niet-kwetsbare objecten worden gebouwd.

### 18.5 overige zone - wierde

#### 18.5.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - wierde' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bedoeld voor de bescherming van het open landschap en zicht op de wierde.

### **18.5.2 Bouwregels**

Er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte hoger dan 1 m worden gebouwd, met dien verstande dat erfafscheidingen met een transparante uitstraling, waardoor het zicht op de wierde niet wordt belemmerd, wel zijn toegestaan.

### **18.5.3 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van gronden voor houtteelt en het aanbrengen van opgaande beplanting (bomen of andere meerjarige beplanting hoger dan 1,5 m) is niet toegestaan evenals het uitvoeren van werken en werkzaamheden waardoor bestaand relief wordt aangetast.

## **Artikel 19 Algemene afwijkingsregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'wondturbine';
- b. ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen en overkappingen voor natuur- en landschapsbeheer en/of dagrecreatief en educatief medegebruik, mits:
  1. niet meer dan twee gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
  2. de oppervlakte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  3. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 20 Overgangsrecht

#### 20.1 *Bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 20.2 *Omgevingsvergunning voor de bouw*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 20.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 20.1 met maximaal 10%.

#### 20.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Het bepaalde in lid 20.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 20.4 *Gebruik*

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

#### 20.5 *Strijdig gebruik*

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.4, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 20.4, 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.

## **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Oosterhorn van de gemeente Delfzijl.

Plannaam: Bestemmingsplan Oosterhorn

---

Plan-idn: NL.IMRO.0010.05BP-VO01

---

Planstatus: voorontwerp

---

Datum: 13-12-2016

---

Opdrachtgever: Gemeente Delfzijl

---

Projectnummer: 055.00.02.37.00

