bestemmingsplan Oosterhorn

ontwerp

GEMEENTE EEMSDELTA

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Oosterhorn

ontwerp 01-12-2023

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Bedrijventerrein - Industrie	15
Artikel 4	Bos - Natuur	19
Artikel 5	Gemengd	21
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Verkeer	25
Artikel 8	Water	27
Artikel 9	Water - Industriehaven	29
Artikel 10	Water - Waterkering	31
Artikel 11	Leiding - Aardgascondensaat	33
Artikel 12	Leiding - Gas	35
Artikel 13	Leiding - Hoogspanning	37
Artikel 14	Leiding - Hoogspanningsverbinding	39
Artikel 15	Leiding - Leidingenstrook	41
Artikel 16	Waarde - Archeologie 1	43
Artikel 17	Waarde - Archeologie 2	45
Artikel 18	Waarde - Archeologie 3	47
Artikel 19	Waarde - Archeologie 4	49
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie	51
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**53**
Artikel 21	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 22	Algemene bouwregels	55
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	57
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 26	Algemene wijzigingsbevoegdheid	65
Artikel 27	Overige regels	67
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**69**
Artikel 28	Overgangsrecht	69
Artikel 29	Slotregel	71

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 -mv:

beneden het oorspronkelijk maaiveld;

1.2 het plan:

het bestemmingsplan Oosterhorn met identificatienummer NL.IMRO.1979.114BP-ON01 van de gemeente Eemsdelta;

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 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;

1.9 baggerspeciedepot:

bewaarplaats voor zand en slib dat opgebaggerd is;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, en het aanbieden van diensten uitsluitend ten behoeve van en gerelateerd aan het industriegebied;

1.12 bedrijfsgebouw:

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

1.13 bedrijfsinstallatie:

een hijskraan, schoorsteen, 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;

1.14 bedrijfsrestaurant:

Een horecavoorziening die uitsluitend is bedoeld om klanten van industrieterrein te bedienen, niet bedoeld voor het geven van feesten en partijen, en waar promotie en reclame van het bedrijf niet is gericht op het werven van klanten van buiten het industrieterrein;

1.15 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;

1.16 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 bestemmingsplan:

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

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 bruto vloeroppervlak:

bruto vloeroppervlak gemeten volgens NEN 2580, zoals deze geldt;

1.27 compactstation:

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

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 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidkavel:

het grondgebied (waaronder bouwpercelen en spoorwegemplacementen) of een ligplaats voor schepen dat op de verbeelding is aangeduid met een standaard geluidsbudget;

1.34 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en bijbehorende haven (nestgeluid) en/of een spoorweg;

1.35 geluidsgevoelige functies:

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

1.36 geluidsgevoelige objecten:

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

1.37 geurgevoelig object:

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder "gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf" wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf;

1.38 gevaarlijk afval:

afval dat als zodanig staat vermeld in de Europese Afvalstoffenlijst;

1.39 heien:

het door middel van het aanhoudend slaan met een heiblok of hydraulische-impacthamer of met een trilblok, een (funderings)paal of damwand de grond in drijven;

1.40 gezoneerd industrieterrein:

een industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.41 houtopstand:

Eén of meer bomen of boomvormers of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken, een beplanting van bosplantsoen bestaande uit ten mintste 10 bomen of met een oppervlak van ten minste 10 are.

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 inkoopstation:

bouwwerk bedoelt voor het onderbrengen van schakel- en meetapparatuur om de windturbines te verbinden met het landelijke elektriciteitsnet;

1.44 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;

1.45 kwetsbaar object:

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

1.46 Lcum in dB:

de berekende gecumuleerde geluidsbelasting op grond van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en/of het Reken- en meetvoorschrift windturbines (Activiteitenregeling milieubeheer, Bijlage 4), waarbij (voor zover relevant) het geluid van spoorwegverkeer, luchtvaart, scheepvaart, industrie, (weg)verkeer en windturbines binnen en buiten dit plan zijn meegenomen;

1.47 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;

1.48 normaal onderhoud (archeologie):

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

1.49 opstelplaats:

een verharde plek ten behoeve van het bouwen van en het onderhoud aan een windturbine, waaronder tevens begrepen onderhoudswegen;

1.50 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;

1.51 prostitutie:

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

1.52 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;

1.53 risicovolle activiteit:

een inrichting of andere activiteit, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel 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 ten minste 30 m van toepassing is, exclusief windturbines;

dan wel het na in werking treden van de Omgevingswet op grond van artikel 20.11, sub b van de Omgevingswet aangewezen installaties of een samenstel daarvan;

1.54 rotor:

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

1.55 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;

1.56 standaard geluidsbudget:

de geluidemissiewaarden - in dB(A)/m^2 voor grondkavels en in dB(A) voor ligplaatsen - voor de dag-, avond- en nachtperiode, die aan een geluidkavel: zijn toegekend op basis van het geluidverdeelmodel zoals opgenomen in het Geluidverdeelplan Industrieterreinen Delfzijl;

1.57 windturbine:

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

1.58 woning in de sfeer van het windturbinepark:

woningen die vanwege de relatie tussen de eigenaren/bewoners daarvan en (de exploitant van) het windpark behoren tot de sfeer van de inrichting;

1.59 zelfstandige kantoren:

gebouwen waarin in hoofdzaak bureauwerkzaamheden worden verricht en waar geen of in zeer beperkte mate productie-, reparatie- of andere bedrijfsmatige werkzaamheden worden verricht;

1.60 zonebeheerteam:

een team bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Eemsdelta, de provincie Groningen, Groningen Seaports (GSP) en Samenwerkende Bedrijven Eemsdelta (SBE) dat adviseert over geluidverdeling industrielawaai binnen de geluidszone industrielawaai die geldt voor de Industrieterreinen Delfzijl;

1.61 zonnepark:

een ruimtelijk samenhangende, grondgebonden of drijvende installatie voor het opwekken van zonne-energie, groter dan 200 m^2, niet zijnde zonnepanelen op daken van gebouwen.

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 wieklengte:

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

2.7 de tip:

de uiterste punt van een rotorblad;

2.8 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;

2.9 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. overige reeds ter plaatse aanwezige bedrijven;
c. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en 'veiligheidszone - windturbine 10^{-5}' met bijbehorende voorzieningen, waaronder inkoopstations en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;
d. een bedrijfsrestaurant met bijbehorende bestaande voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfsrestaurant' tot de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte en bestaande maten, afmetingen en percentages;
e. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
f. waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van opwekking van duurzame energie, met dien verstande dat zonneparken, met uitzondering van bestaande zonneparken, niet zijn toegestaan;
h. wegen, voet- en fietspaden;
i. spoorlijnen, onder andere in de vorm van raccordementen;
j. spoorwegovergangen;
k. kades, taluds, steigers en afmeervoorzieningen;
l. laad- en loswallen;
m. water in de vorm van insteekhavens of waterberging;
n. groenvoorzieningen;
o. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
p. nutsvoorzieningen;
q. extensieve dagrecreatie.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- bedrijfswoningen;
- kwetsbare objecten;
- nieuwe zelfstandige kantoren;
- 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;
- het gebruik van de bodem met inbegrip van de ondergrond of de diepe ondergrond ten behoeve van het opslaan of bergen van radioactief afval of het storten van gevaarlijk afval;
- kerncentrales en kolencentrales.

3.1.2 Ontwikkelingsgebied Crisis- en herstelwet

In verband met de aanwijzing als ontwikkelingsgebied op grond van de Crisis- en herstelwet heeft dit bestemmingsplan mede tot doel de milieugebruiksruimte op het industrieterrein te optimaliseren en de milieuhinder op gevoelige functies in de omgeving zoveel 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 Eemsmond - Delfzijl opgenomen omgevingswaarden voor onder andere geluid- en geurhinder. De regels ter borging of versterking van de hiervoor genoemde doelstellingen of ter voorkoming van negatieve

effecten op natuurgebieden zijn opgenomen in Artikel 23 Algemene gebruiksregels en Artikel 24 Algemene aanduidingsregels.

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 'maximum 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

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', met dien verstande dat hier uitsluitend bestaande windturbines en bijbehorende inkoopstations en opstelplaatsen zijn toegestaan, gedurende de termijn die is aangegeven in de voor de betreffende windturbines afgegeven omgevingsvergunning;
b. de rotorbladen van windturbines mogen de aanduidingsgrens 'Veiligheidszone - windturbine 10-5' niet overschrijden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bedrijfsinstallaties

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

a. de bouwhoogte van 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, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

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, waaronder mede begrepen een optimale terreininvulling gelet op:
    1. het belang van beperken van de emissie van geluid;
    2. de veiligheid van personen in (beperkt) kwetsbare objecten;
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 3.2.2 onder g en h.

3.5 Specifieke gebruiksregels

a. Het aanbrengen van oppervlakteverharding is alleen toegestaan indien er een garantie is dat het oppervlak van de verhardingstoename op het bedrijventerrein binnen een jaar na realisatie van verharding wordt gecompenseerd voor waterberging.

b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
   1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten;
   2. het gebruik van gronden voor nieuwe risicovolle activiteiten voor zover hiervoor op grond van wet- en regelgeving een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} wordt voorgeschreven en deze contour is gelegen over gronden van derden, die gebruikt kunnen worden als (beperkt) kwetsbaar object (en die geen functionele binding heeft met de risicovolle activiteit zonder dat:
      - een juridische garantie kan worden overlegd dat in dit gebied geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gesitueerd en bouwwerken worden gebouwd, en;
      - uit een afweging van het groepsrisico door het bevoegd gezag is gebleken dat beperkt kwetsbare objecten ter plaatse aanvaardbaar worden geacht;
   3. 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;
   4. het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met Hoofdstuk 3 Algemene regels.

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 3.1.1, onder a in die zin dat tevens bedrijven kunnen worden gevestigd die naar de aard en/of invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met ter plaatse toegestane bedrijven of ten behoeve van andere voorzieningen in de vorm van dienstverlening of kleinschalige kantinevoorzieningen ten behoeve van het industrieterrein.

Artikel 4 Bos - Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het bos- en natuurgebied;
b. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 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.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
   2. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterpaden;
   3. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
   4. het ontgronden, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
   5. het kappen van houtopstanden.

b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
   3. vallen onder de meldingsplicht als bedoeld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming.

c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 5 Gemengd

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. ter plaatse van de aanduidingen 'windturbine' en 'Veiligheidszone - windturbine 10-5' 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.

5.2.2 Windturbines

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:
a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', met dien verstande dat hier uitsluitend bestaande windturbines en bijbehorende inkoopstations en opstelplaatsen zijn toegestaan, gedurende de termijn die is aangegeven in de voor de betreffende windturbines afgegeven omgevingsvergunning;
b. de rotorbladen van windturbines mogen de aanduidingsgrens 'Veiligheidszone - windturbine 10-5' niet overschrijden.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bedrijfsinstallaties

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bedrijfsinstallaties zal ten hoogste 5 m, dan wel de bestaande hoogte bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 15 m bedragen;
c. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6 m bedragen.

5.3 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 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groen en groenvoorzieningen;
b. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (Kerk Heveskes);
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.

In de bestemming zijn kwetsbare objecten niet begrepen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het behoud van bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

6.2.2 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.

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 ook 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 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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 7 Verkeer

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

7.2.2 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.

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. scheepvaart;
b. het behoud en het herstel van de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het getijdengebied Waddenzee en Noordzee, waaronder normaal onderhoud is begrepen;
c. de ontwikkeling van de natuurlijke waarden van het getijdengebied Waddenzee en Noordzee, waaronder normaal onderhoud is begrepen;
d. bestaand gebruik en het normaal onderhoud van dijken en sluizen;

met daaraan ondergeschikt:
e. verblijfsrecreatie, uitsluitend ten behoeve van het verblijf op of in vaartuigen, alsook met inachtneming van de Erecode als opgenomen in Bijlage 2 Erecode voor Wadliefhebbers behorende bij deze regels;
f. het lozen van afvalstoffen, afvalwater en/of koelwater (en niet meer dan in overeenstemming met de vergunde hoeveelheid) via de bestaande lozingspunten.

Het gebruik van de diepe ondergrond (dieper dan Normaal Amsterdams Peil (- 50 m) is in deze bestemming niet begrepen, met uitzondering van bestaand gebruik.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan;
b. de goot- en/of bouwhoogte voor bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
c. de totale oppervlakte van een bestaand gebouw bedraagt ten hoogste de bestaande oppervlakte.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte voor bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
b. de bouwhoogte van (aanleg)steigers (al dan niet drijvend) en kaden bedraagt ten hoogste 15 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het kustbeheer, de scheepvaart en/of de zeeveiligheid bedraagt ten hoogste 6 m;
d. er mogen geen windturbines worden gebouwd;
e. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,5 m.

Bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het getijdengebied;
- kustveiligheid;
- zeeveiligheid,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 8.2.2 voor het bouwen van nieuwe meerboeien ten behoeve van de verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:
    1. een nieuwe meerboei uitsluitend binnen een afstand van 1 km van een bestaande haven of

veerdam grenzend aan het plangebied mag worden gebouwd;
2. per haven ten hoogste 50 nieuwe meerboeien zijn toegestaan;
3. een nieuwe meerboei uitsluitend mag worden gebruikt als aanlegplaats;

b. lid 8.2.2 voor het bouwen van een nieuwe op enigerlei wijze aan de bodem verankerde drijvende steiger ten behoeve van de verblijfsrecreatie, met dien verstande dat:
   1. nieuwe drijvende steigers uitsluitend binnen een afstand van 500 m van een bestaande haven of veerdam grenzend aan het plangebied mogen worden gerealiseerd;
   2. de gezamenlijke lengte van nieuwe drijvende steigers per haven ten hoogste 100 m mag bedragen;
   3. nieuwe drijvende steigers uitsluitend mogen worden gebruikt als tijdelijke aanlegplaats;

c. lid 8.2.1 en 8.2.2 voor het bouwen van nieuwe bouwwerken ten behoeve van het kustbeheer, de zeeveiligheid en/of veiligheid van het scheepvaartverkeer, met dien verstande dat:
   1. de noodzaak voor de realisatie van de genoemde bouwwerken is aangetoond;
   2. bij realisatie van bouwwerken is voorzien in een goede inpassing in het landschap ter bescherming van de landschapswaarden;

d. lid 8.2.1 en 8.2.2 voor het bouwen van nieuwe tijdelijke bouwwerken ten behoeve van wetenschappelijk onderzoek en monitoring, met dien verstande dat:
   1. de noodzaak voor de realisatie van de genoemde bouwwerken is aangetoond;
   2. bij realisatie van bouwwerken is voorzien in van een goede inpassing in het landschap ter bescherming van de landschappelijke waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het kamperen, met uitzondering van het overtijen van kanoërs en wadlopers waaronder is begrepen het overnachten in kleine tenten, met inachtneming van de erecode zoals opgenomen in Bijlage 2 Erecode voor Wadliefhebbers bij deze regels;
- het gebruik van gronden ten behoeve van inpolderen en/of bedijken, dan wel het ontpolderen van zomerpolders;
- het gebruik van gronden ten behoeve van het exploreren en/of het exploiteren van delfstoffen, met uitzondering van het toegestane gebruik als bedoeld in lid 8.1;
- het gebruik van gronden ten behoeve van de mechanische kokkelvisserij en/of mechanisch pierenstekerij en/of –winning, met uitzondering van het toegestane gebruik als bedoeld in lid 8.1;
- het gebruik van gronden ten behoeve van het parkeren van al dan niet tijdelijke offshore-installaties, met uitzondering van bestaande parkeerlocaties;
- het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag, het bewerken en/of verwerken van afval, waaronder radioactief afval;
- het storten/verspreiden van baggerspecie, anders dan afkomstig uit de Waddenzee en de rechtstreeks daarmee in verbinding staande havens.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het getijdengebied;
- kustveiligheid;
- zeeveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 8.4 ten behoeve van landaanwinning, inpolderen en/of bedijken, met dien verstande dat is aangetoond dat de genoemde activiteiten passend zijn in het kader van de ontwikkeling van de natuurlijke waarden van het getijdengebied, zoals beschreven in een beheerplan als bedoeld in de Wet Natuurbescherming, voor zover dat beheerplan een Natura 2000-gebied betreft dat ligt binnen of (nagenoeg) aangrenzend aan het plangebied.

Artikel 9 Water - Industriehaven

9.1 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 groenvoorziengen;
i. taluds en aanlegsteigers;
j. kaden en oeverstroken;
k. wegen en paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
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^3;
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.

9.3 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.

9.4 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 lid 9.2.1, sub c en e ten behoeve van de bouw van hogere bouwwerken tot een bouwhoogte van ten hoogste 15 m.

Artikel 10 Water - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterkering, waaronder mede begrepen de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig functioneren daarvan;

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, sluizen en gemalen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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.

10.2.2 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 en het doelmatig functioneren van de waterkering, zal ten hoogste 10 m bedragen;
b. de bouwhoogte van reclameuitingen (masten) bedraagt ten hoogste 6 m.

10.3 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.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 10.1 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.

10.4.2 Afwegingskader

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 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.

10.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 10.4.1 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 11 Leiding - Aardgascondensaat

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Aardgascondensaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een hogedruk aardgascondensaatleiding (inclusief voorzieningen) met een belemmerde strook ter breedte van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

11.2 Bouwregels

Op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de aardgascondensaatleiding.

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

11.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

11.5.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

11.5.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

11.5.4 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
c. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van ondergrondse hogedruk gastransportleidingen, inclusief voorzieningen, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen;
b. op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits het geen kwetsbaar object betreft en de belangen van de leiding niet worden geschaad.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 12.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en of rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld 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.

12.4.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 12.4.1, 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.

12.4.3 Afwegingskader

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen zoals vermeld in lid 12.4.2.

12.4.4 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 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 instandhouding van de leiding(en).

Artikel 13 Leiding - Hoogspanning

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. ondergrondse hoogspanningsleidingen;

met de daarbij behorende:

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen;
b. op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits het geen kwetsbaar object betreft en de belangen van de leiding niet worden geschaad.
b. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 13.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld 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.

13.4.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 13.4.1, 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.

13.4.3 Afwegingskader

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid 13.4.2.

13.4.4 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 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 instandhouding van de leiding(en).

Artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 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.

14.2.2 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 2 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

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

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

14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 14.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en of rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld 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.

14.4.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld om eventuele schade te voorkomen.

14.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

14.4.4 Uitzondering van de vergunningsplicht

Het bepaalde in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en de belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. verband houden met de aanleg van de betreffende hoogspanningsverbinding.

Artikel 15 Leiding - Leidingenstrook

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingenstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het leggen van diverse leidingen, inclusief voorzieningen, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande gebouwen;
b. op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits het geen kwetsbaar object betreft en de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij Groningen Seaports.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 15.1 bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

15.4.2 Advies leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 15.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder en Groningen Seaports. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leidingen.

15.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

15.4.4 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het

bestemmingsplan;

b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
c. het normale onderhoud betreffen van:
    1. de leidingen;
    2. de functies van de andere voorkomende bestemming(en);
d. bedoeld zijn om nieuwe leidingen te leggen onder toezicht van Groningen Seaports.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 1

16.1 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. F

16.2 Bouwregels

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

16.3 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 omgevingsvergunning overeenkomstig de Erfgoedwet/Monumentenwet noodzakelijk.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

17.1 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, met dien verstande dat indien in het kader van deze bestemming onderzoek noodzakelijk is voor het verlenen van een omgevingsvergunning hierbij het meest recente archeologische beleid van de gemeente Eemsdelta als uitgangspunt dient te worden gehanteerd. Dit beleid is bij het vaststellen van dit bestemmingsplan verwoord in de Nota evaluatie en actualisatie archeologiebeleid 2017 en bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart.

17.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), waarbij de bodem dieper dan 10 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:
   1. voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m² wordt uitgebreid;
   2. voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
   3. indien de vergunningaanvrager een rapport overlegt waarin staat aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de eisen uit het Behoudsplan plangebied Oosterhorn, zulks ter goedkeuring van de gemeente.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde,

17.3.1 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 ophogen met meer dan 50 cm;
b. ontgronden, afgraven en egaliseren, niet zijnde graven als bedoeld in f , van gronden dieper dan 10 cm -mv en over een oppervlakte groter dan 50 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;

c. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 10 cm -mv ;
d. het graven of dempen van watergangen;
e. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 10 cm -mv ;
f. 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;
g. het permanent verlagen van het waterpeil.

17.3.2 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 17.3.1 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 wordt genomen:
    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.

17.3.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 17.3.1 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;
e. aanvaardbaar zijn op basis van een door vergunningaanvrager ingediend en door de gemeente goedgekeurd rapport waarmee is vastgesteld dat aan de eisen in het Behoudsplan plangebied Oosterhorn is voldaan.

17.4 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 18 Waarde - Archeologie 3

18.1 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, met dien verstande dat indien in het kader van deze bestemming onderzoek noodzakelijk is voor het verlenen van een omgevingsvergunning hierbij het meest recente archeologische beleid van de gemeente Eemsdelta als uitgangspunt dient te worden gehanteerd. Dit beleid is bij het vaststellen van dit bestemmingsplan verwoord in de Nota evaluatie en actualisatie archeologiebeleid 2017 en bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart.

18.2 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:
   1. voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m² wordt uitgebreid;
   2. voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
   3. indien de vergunningaanvrager een rapport overlegt waarin staat aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de eisen uit het Behoudsplan plangebied Oosterhorn, zulks ter goedkeuring van de gemeente.

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

18.3.1 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 ophogen met meer dan 100 cm;
b. ontgronden, afgraven en egaliseren, niet zijnde graven als bedoeld in f , van gronden dieper dan 40 cm -mv en over een oppervlakte groter dan 100 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte

welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
c. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -mv;
d. het graven of dempen van watergangen;
e. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm -mv;
f. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 m -mv ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies installaties en/of apparatuur.

18.3.2 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 18.3.1 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 wordt genomen:
    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.

18.3.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 18.3.1 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;
e. aanvaardbaar zijn op basis van een door vergunningaanvrager ingediend en door de gemeente goedgekeurd rapport waarmee is vastgesteld dat aan de eisen in het Behoudsplan plangebied Oosterhorn is voldaan.

18.4 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 19 Waarde - Archeologie 4

19.1 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, met dien verstande dat indien in het kader van deze bestemming onderzoek noodzakelijk is voor het verlenen van een omgevingsvergunning hierbij het meest recente archeologische beleid van de gemeente Eemsdelta als uitgangspunt dient te worden gehanteerd. Dit beleid is bij het vaststellen van dit bestemmingsplan verwoord in de Nota evaluatie en actualisatie archeologiebeleid 2017 en bijbehorende Archeologische beleidsadvieskaart.

19.2 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:
   1. voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m² wordt uitgebreid;
   2. voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
   3. indien de vergunningaanvrager een rapport overlegt waarin staat aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de eisen uit het Behoudsplan plangebied Oosterhorn, zulks ter goedkeuring van de gemeente.

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

19.3.1 Verbod

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

a. het ophogen met meer dan 100 cm;
b. ontgronden, afgraven en egaliseren, niet zijnde graven als bedoeld in f, van gronden dieper dan 10 cm -mv en over een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
c. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper

dan 0,45 m -mv, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
d. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
e. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,45 m -mv;
f. 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.

19.3.2 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 19.3.1 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 wordt genomen:
    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.

19.3.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 19.3.1 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;
e. aanvaardbaar zijn op basis van een door vergunningaanvrager ingediend en door de gemeente goedgekeurd rapport waarmee is vastgesteld dat aan de eisen in het Behoudsplan plangebied Oosterhorn is voldaan.

19.4 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.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) geldt dat een omgevingsvergunning alleen mag worden verleend indien door een deskundige een cultuurhistorisch bureauonderzoek is opgesteld waarin de nog aanwezige waarden, alsmede de gevolgen van de bouwactiviteiten worden beoordeeld.

b. Omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden geweigerd indien het behoud van de waarden niet zeker kan worden gesteld en deze cultuurhistorische waarde hoger wordt gesteld dan het belang van het bouwplan.

c. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan of voorwaarden stellen bij de verlening van de vergunning ter behoud van de waarde.

20.3 Omgevingsvergunning voor het slopen en het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.3.1 Verbod

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

a. het ophogen, ontgronden, afgraven en egaliseren van gronden, niet zijnde graven als bedoeld in e;
b. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden;
c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen en waterpartijen;
d. het graven of dempen van watergangen;
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.

20.3.2 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in lid 20.3.1 wordt slechts verleend, indien:

a. op basis van cultuurhistorisch bureauonderzoek is beoordeeld dat geen waarden (meer) aanwezig zijn of dat de waarden door de werken en/of werkzaamheden of de sloop niet onevenredig worden geschaad, of;
b. het belang van de waarde niet opweegt tegen het belang van het uitvoeren van de andere bestemmingen.

20.3.3 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in lid 20.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud 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 waarden aanwezig zijn.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

a. De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:
   1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
   2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.
b. Bouwwerken mogen de zichtbaarheid of kenbaarheid van navigatietekens voor het scheepvaartverkeer niet belemmeren.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Verlichting (bescherming Natura 2000 + scheepvaartverkeer en lichthinder algemeen)

a. 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 meer dan 0,1 lux, dan wel verhoging ten opzichte van de bestaande lichtimmissie indien deze meer bedraagt dan 0,1 lux.
b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
   1. het gebruik van nieuwe lichtarmatuur of fellere lampen buiten gebouwen indien deze uitstralen richting de Waddenzee, waarvoor geen op schrift gestelde lichtmeting kan worden overhandigd waaruit blijkt dat vorengenoemd voorschrift niet wordt overschreden;
   2. de opstelling van lichtbronnen zodanig is dat scheepvaartverkeer kan worden verblind of de zichtbaarheid of kenbaarheid van navigatietekens voor scheepvaartverkeer wordt belemmerd.

23.2 Industriële geur

a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het vergroten van de geuremissie door nieuwe bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijven zodanig dat de geurbelasting van het bedrijf groter wordt dan 0,25 Ou_E/m^3 als 98-percentiel ter plaatse van geurgevoelige objecten, met uitzondering van (bedrijfs)woningen en andere geurgevoelige objecten op kavels met een bestemming Bedrijventerrein - Industrie;
b. In uitzondering op het gestelde onder a geldt dat voor hogere percentielen hogere geurconcentraties zijn toegestaan ten opzichte van de 98-percentielconcentratie: hiervoor geldt dat de 99,5- en de 99,9-percentielconcentratie respectievelijk een verhoging met een factor 2 en 4 mogen hebben.

23.3 Gecumuleerde geluidbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen en op de grens van gevoelige terreinen, mede veroorzaakt door alle windturbines die zijn aangeduid met 'windturbine', mag niet meer bedragen dan L_{cum} 65 dB(A), met dien verstande dat geluid dat wordt veroorzaakt door inrichtingen en windturbines op het gezoneerde industrieterrein niet worden meegerekend voor woningen die op het gezoneerde industrieterrein liggen.

23.3.1 Afwijken met een omgevingsvergunning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.3 indien de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen en op de grens van gevoelige terreinen, mede veroorzaakt door alle windturbines, L_{cum} 66 tot en met 70 dB(A) bedraagt, mits:
a. er wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en waarbij aansluiting wordt gezocht bij de binnenwaarden van het Bouwbesluit, of;
b. aangetoond wordt dat de bijdrage aan de gecumuleerde geluidbelasting van alle windturbines die zijn aangeduid als 'windturbine' niet bepalend of maatgevend is, of;
c. er sprake is van een woning in de sfeer van een ander windturbinepark.

23.4 Stikstof (Natura 2000)

a. Nieuwe bedrijfsactiviteiten en andere ontwikkelingen binnen het plangebied zijn toegestaan, indien aangetoond kan worden dat een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen.
b. Met het oog hierop dient bij een omgevingsvergunning of bij melding van nieuwe bedrijfsactiviteiten of andere ontwikkelingen een rapport te worden ingediend waarin de emissie van stikstof van deze nieuwe activiteiten is opgenomen.

23.5 Trillingen/heien (Natura 2000)

Het is verboden te heien in de periode mei tot en met juli indien dit tot gevolg heeft dat aan de voet van de zeedijk van de Waddenzee trillingen hiervan worden waargenomen, tenzij kan worden aangetoond dat in specifieke gevallen de effecten van het heien op in de Waddenzee voorkomende gevoelige soorten nihil zijn.

23.6 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 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Milieuzone - geluidzonebeheer

24.1.1 Algemeen

De met 'Milieuzone - geluidzonebeheer' aangeduide gronden geven de gebieden (zowel gronden als water) aan die behoren tot het gezoneerde industrieterrein, met dien verstande dat openbare wegen, openbare spoorwegen en openbare vaar-/waterwegen niet, en ligplaatsen die worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten en spoorwegemplacementen wel bij het gezoneerde industrieën behoren.

De met 'Milieuzone - geluidzonebeheer' aangeduide gronden zijn bedoeld voor:

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

24.1.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geluidzonebeheer' gelden de volgende regels:

a. De op de verbeelding opgenomen standaard geluidsbudget:ten voor de dag-, avond- en nachtperiode mogen door inrichtingen niet worden overschreden, met dien verstande dat dit wel mag worden overschreden indien op basis van een bestaande omgevingsvergunning of bestaand maatwerkvoorschrift een grotere geluidsruimte is toegestaan. Ter plaatse waar op de verbeelding geen standaard geluidsbudget: is opgenomen, is het geluidsbudget nihil.
b. Het is verboden gronden en gebouwen in gebruik te hebben zonder te beschikken over een akoestische rapportage waaruit de gebruikte geluidsruimte blijkt, voor:
    1. bedrijven, opslagen of installaties waarvoor volgens Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten een afstand in meters voor het aspect geluid geldt van 100 m of groter, dan wel;
    2. bedrijven, opslagen of installaties die liggen op een afstand tot een geluidsgevoelige bestemming kleiner dan de afstand in meters voor het aspect geluid, zoals genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
    3. bedrijven, opslagen of installaties die 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 b is niet van toepassing op het bestaande gebruik van gronden.

24.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1.2 sub a, teneinde voor een activiteit een grotere geluidsruimte dan het standaard geluidsbudget: toe te staan.
b. Deze omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als:
    1. uit onderzoek is gebleken dat de reserve niet onevenredig wordt aangetast, en;
    2. in de aanvraag voor de omgevingsvergunning is aangetoond dat de extra geluidruimte nodig is ondanks toepassing van de beste beschikbare technieken en eventuele extra maatregelen.
c. Het bevoegd gezag beoordeelt de onder b gestelde eisen op basis van de beleidsregels die zijn opgenomen in het Geluidverdeelplan Industrieterreinen Delfzijl en kan daarbij ter advisering een team van deskundigen (zonebeheerteam:) inschakelen. Deze beleidsregels kunnen bij besluit van burgemeester en wethouders op basis van nieuwe inzichten als nieuwe beleidsregel worden vastgesteld.
d. Bij de omgevingsvergunning wordt aangegeven met welke waarden het standaard geluidsbudget: wordt overschreden.

24.2 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 geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder binnen de aanduiding 'Geluidzone - industrie', maar buiten de grens van het gezoneerd industrieterrein niet toegestaan.

24.3 Vrijwaringszone - dijk landelijk

24.3.1 Algemeen

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

24.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk landelijk' 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 3 m bedragen.

24.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, nadat voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering is ingewonnen, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3.2 in die zin dat de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de stabiliteit van de nabijgelegen waterkering niet nadelig wordt beïnvloed en wordt voldaan aan de volgende onderverdeling binnen deze aanduidingszone:

a. binnen een zone van 75 m gerekend vanaf de grens van de bestemming Water - Waterkering mag niet worden afgeweken;
b. buiten de zone genoemd onder a alleen bebouwing is toegestaan waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt.

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

a Verbod

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

1. het ophogen en afgraven van gronden;
2. het planten van bomen en struiken;
3. het dempen en graven van waterlopen;
4. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

b Afwegingskader

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, nadat voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering is ingewonnen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterkering.

c Uitzondering op verbod

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. verband houden met de realisering van dijkverbetering.

24.4 Vrijwaringszone - dijk stedelijk

24.4.1 Algemeen

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

24.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk stedelijk' 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 3 m bedragen.

24.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, nadat voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering is ingewonnen, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.4.2 in die zin dat de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de stabiliteit van de nabijgelegen waterkering niet nadelig wordt beïnvloed en wordt voldaan aan de volgende onderverdeling binnen deze aanduidingszone:

a. binnen een zone van 5 m gerekend vanaf de grens van de bestemming Water - Waterkering mag niet worden afgeweken;
b. binnen een zone van 70 m gerekend vanaf de zone genoemd onder a alleen bebouwing is toegestaan waarvan is aangetoond dat deze de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig beïnvloedt;
c. binnen een zone van 25 m gerekend vanaf de zone genoemd onder b alleen bebouwing is toegestaan waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt.

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

a Verbod

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

1. het ophogen en afgraven van gronden;
2. het planten van bomen en struiken;
3. het dempen en graven van waterlopen;
4. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de wegen en paden.

b Afwegingskader

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, nadat voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering is ingewonnen, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de waterkering.

c Uitzondering op verbod

Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. verband houden met de realisering van dijkverbetering.

24.5 Veiligheidszone - windturbine 10-5

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - windturbine 10-5' uitsluitend windturbines, compactstations en niet-kwetsbare objecten worden gebouwd, met dien verstande dat wel zijn toegestaan beperkt kwetsbare objecten die behoren tot de inrichting waartoe ook de windturbine behoort.

24.6 Veiligheidszone - windturbine signaleringsgebied

a. In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels is het ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - windturbine signaleringsgebied' verboden om nieuwe risicovolle activiteit te starten zonder omgevingsvergunning;
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a onder de voorwaarde dat het bevoegd gezag van oordeel is dat kans op een ongeval als gevolg van de nieuwe risicovolle activiteit gering zijn en dat dit risico maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.
c. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van bouwwerken en de plaatsing daarvan waarbij de beoordelingsregels Veiligheidszone Signaleringsgebied worden betrokken.

24.7 Overige zone - waterkering

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - waterkering' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bedoeld voor als waterkerende functie en zijn de volgende handelingen zonder toestemming (watervergunning of andere toestemming) van het bevoegde waterschap (Hunze en Aa's) niet toegestaan:

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

24.8 Overige zone - wierde

24.8.1 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.

24.8.2 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.

24.8.3 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 reliëf wordt aangetast.

Artikel 25 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 'windturbine';
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 m² 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.

Artikel 26 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen Verkeer en Bedrijventerrein - Industrie aan te passen vanwege een efficiëntere indeling van het bedrijventerrein, mits de doorgaande verkeersfunctie over het bedrijventerrein van het noordoosten naar het zuidwesten gegarandeerd blijft.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Voorrangsregel bestemmingen

De rangorde tussen de bestemmingen voor zover deze samenvallen met dubbelbestemmingen luidt als volgt:

a. de bestemming Water - Waterkering gaat voor op andere dubbelbestemmingen waarmee deze samenvalt;
b. de dubbelbestemmingen gelden met uitzondering van Water - Waterkering primair ten opzichte van de andere bestemmingen;
c. de rangorde tussen de dubbelbestemmingen luidt als volgt:
    1. in de eerste plaats Leiding - Aardgascondensaat en Leiding - Gas;
    2. in de tweede plaats Leiding - Hoogspanning;
    3. in de derde plaats Leiding - Hoogspanningsverbinding;
    4. in de vierde plaats Leiding - Leidingenstrook;
    5. in de vijfde plaats de bestemmingen Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 en Waarde - Cultuurhistorie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgegaan.

28.2 Omgevingsvergunning voor de bouw

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 28.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 28.1 met maximaal 10%.

28.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 28.1 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.

28.4 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.

28.5 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.4, 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.
   Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.4, 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 29 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oosterhorn van de gemeente Eemsdelta.