

Nummer 11

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2013;

besluit:

- I. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- II. Het bestemmingsplan Havengebied met plannummer NL.IMRO.0010.18BP gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de antwoordnota bestemmingsplan Havengebied d.d. 23 april 2013.

Delfzijl, 23 mei 2013

De raad voornoemd,

voorzitter.
(E.A. Groot)

griffier.
(O. Rijkens)

Portefeuillehouder: wethouder de heer I.J. J. Rijzebol

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Havengebied' (Delfzijl)

Korte inhoud: Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Havengebied' gewijzigd vast te stellen

Delfzijl, 23 april 2013

Aan de raad

Aanleiding

In het kader van het project 'actualisering bestemmingsplannen' worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Delfzijl geactualiseerd, waaronder het bestemmingsplan voor het Havengebied bij Delfzijl. Dit plan heeft betrekking op de haventerreinen langs de Handelskade-Oost en -West inclusief het tussen deze twee gebieden ingesloten havengebied en het gebied rondom de Damsterkade. De begrenzing van het plan is afgestemd op de begrenzing van de bestemmingsplannen Centrum, Farmsum en Oosterhorn.

Overwegingen

Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Havengebied' wordt voor dit plangebied voldaan aan de wettelijke verplichting om met actuele bestemmingsplannen (niet ouder dan 10 jaar) te werken.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten van belang geweest:

Handelskade West

In de ontwikkelingsvisie Delfzijl 2006-2020 is de Handelskade West aangewezen als herinrichtingsgebied met als doel een verbeterde overgang tussen het stadscentrum en de industriehaven na te streven. Het uitgangspunt is dat het gemengde karakter van dit gebied verder ontwikkeld wordt waarmee de overgang van stad naar haven wordt versterkt. Vanuit 'Kleur bekennen' is ervoor gekozen detailhandel te concentreren in het centrumgebied en daarbuiten geen extra detailhandel toe te staan. Vanuit externe veiligheid is gebleken dat kwetsbare objecten moeten worden uitgesloten. Dit leidt er toe dat de bestaande functies zijn bestemd, tezamen met de watersportwinkel en mogelijkheden voor lichte bedrijvigheid. De bebouwing beperkt zich tot de bestaande bebouwing. Het openbare toegankelijke karakter (wandelroute) is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Handelskade Oost

Uitgangspunt voor dit gebied is het bieden van een planologisch kader voor middelgrote en relatief zwaardere havengebonden bedrijven. Hiertoe is een bestemming bedrijventerrein opgenomen gericht op de aanwezige havengebonden bedrijvigheid gericht op op- en overslag. Zeehavengebonden bedrijvigheid is toegestaan.

Damsterkade

Voor de Damsterkade zijn ideeën als ook plannen voor herontwikkeling van dit gebied. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen het bestaande bouwvolume te bestemmen met een uitbreidingsmogelijkheid aan de oostzijde. Qua bestemming wordt aangesloten op de bestemming "gemengd" die aan de Handelskade West is gegeven. Afhankelijk van verdere planvorming voor dit gebied wordt ingezet op een aparte planologische procedure. Verdere planontwikkeling moet, afhankelijk van de functies, afgestemd moet worden op de geluidszone, externe veiligheid (spoor, weg, dijk) en het waterschap i.v.m. ligging buitendijks. Het is niet mogelijk om daar in dit conserverende bestemmingsplan nu al op in te springen.

Externe Veiligheid

Onlangs is een veiligheidsplan opgesteld die op 11 december 2012 door ons college is vastgesteld. In het veiligheidsplan is een focus gelegd op de Handelskade West, vanwege de ligging dicht bij de spoorlijn en de beperkte vluchtmogelijkheden, dit in combinatie met de eerder geformuleerde wens om meer 'leisureachtige' activiteiten toe te staan.

Uit het veiligheidsplan is een aantal maatregelen geformuleerd om de situatie beheersbaar te houden. Een aantal van deze maatregelen kan in het bestemmingsplan worden vertaald. Voor het bestemmingsplan is een nieuwe veiligheidsparagraaf geschreven gebaseerd op het veiligheidsplan voor het Havengebied. Dit resulteert erin dat nieuwe kwetsbare objecten worden uitgesloten, ontwikkelingen die beperkt zelfredzame personen toelaten worden geweerd en de bebouwing zich concentreert op de bestaande bebouwing. Voor het overige verwijzen wij naar de veiligheidsparagraaf in het bestemmingsplan. Het veiligheidsplan is tevens als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Zienschijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Havengebied' heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013. Gedurende deze termijn zijn er twee zienschijzen naar voren gebracht door het waterschap Hunze en Aa's en door de provincie Groningen.

Een beantwoording van de zienschijzen is in de antwoordnota opgenomen. Deze leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is er ook een ambtshalve aanpassing als gevolg van het onlangs vastgestelde archeologiebeleid.

De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- Aanpassing plankaart rondom Handelskade West waarbij het onbebouwde gebied de bestemming 'verkeer-verblijfsdoeleinden' krijgt toegekend. Deze bestemming waarborgt het openbare karakter van het gebied (wandelen/parkeren).
- Aanpassing waterkerings- en vrijwaringszones aan provinciale omgevingsverordening (betreft enkele wijzigingen van de begrenzing en de regeling);
- Toevoegen WR-A2 archeologiebestemming en verandering van de situering van de WR-A4 archeologiebestemming als gevolg van in maart 2013 vastgestelde archeologiebeleid. Betreft overigens een gebied van zeer beperkte omvang nabij de waterkering. Ook is de vrijgestelde roerdiepte vergroot van 40 naar 45 cm.
- Opnemen expliciete verbodsbepaling in het bestemmingsplan voor opslag van middel- en hoog radio-actief afval.
- Het expliciet uitsluiten van de bouw van kerncentrales.

Inspraak/overleg met externen

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds al ter informatie verzonden naar uw raad. Omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden.

De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is destijds ook ter informatie verzonden naar uw raad.

Financiële dekking

De kosten van actualisatie van het bestemmingsplan passen binnen het door uw raad beschikbaar gestelde budget.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan Havengebied vast te stellen met inachtneming van aangegeven wijzigingen in het voorstel, met de daarbijbehorende bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(P. Leeuw)

Het ontwerpbestemmingsplan Havengebied heeft ter inzage gelegen van 20 december 2012 t/m 30 januari 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen.

1. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap geeft aan dat er goede afspraken gemaakt zijn en de uitkomst ervan vrijwel allemaal naar tevredenheid zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. De opmerking die blijft staan is de beschrijving in hoofdstuk 2 van de 'op hoogwater niveau' aangelegde terrein buiten de primaire kering. Het waterschap wijst er op dat deze terreinen zullen overstromen bij verhoogde waterstanden. De kans is kleiner door de inrichting van het terrein, maar kan niet uitgesloten. Verzocht wordt de toelichting hier op aan te passen.

Reactie:

In de toelichting zal dit nader verduidelijkt worden.

2. Provincie Groningen

Met belangstelling en waardering heeft de provincie van het bestemmingsplan kennis genomen. Alhoewel de provinciale belangen veelal goed zijn vertaald in het bestemmingsplan is de provincie van mening dat het plan op de onderdelen 'ruimtelijke kwaliteit', 'waterkeringszone' en 'kernenergiebedrijven' niet geheel in overeenstemming is met de verordening. De zienswijze is er op gericht om te bewerkstelligen dat het plan op deze onderdelen wordt aangepast.

Ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Delfzijl heeft visies ontwikkeld om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen, zoals de visies "Ontwikkelingsvisie Delfzijl 2006 - 2020" en "Het hart bij de haven", het project "Marconi" en het integrale ontwikkelingsprogramma "Gezicht van Delfzijl". Het beleid is er op gericht om van Delfzijl een aantrekkelijke havenplaats te maken, waarbij de relatie tussen het centrum, haven en strand van belang is. De leisure-zone, zoals aangegeven in de hiervoor genoemde Ontwikkelingsvisie gaat uit van het maken van een aantrekkelijke route tussen centrum, haven en strand. De gemeente heeft er daarbij voor gekozen om nieuwe leisure-functies niet in het havengebied toe te staan, maar in het centrumgebied van Delfzijl. Deze ruimtelijke functionele visie op de toekomst van het plangebied en de concrete inpassing hiervan komt in het bestemmingsplan onvoldoende tot uitdrukking. Immers naast de uitstraling van gebouwen heeft ook de ruimte tussen en langs de gebouwen invloed op de beleving van de openbare ruimte.

De bestemming 'Gemengd' (onbebouwd) ligt voor een deel over de gronden die deel uitmaken van de ambitie van de gemeente om hier een aantrekkelijke route langs het water te realiseren. Vanwege de bestemming van deze gronden is onvoldoende geborgd dat hier een aantrekkelijke route gerealiseerd wordt tussen centrum, haven en strand. De gronden langs het water kunnen immers gebruikt worden voor de binnen de bestemming 'Gemengd' toegestane bedrijvigheid. De provincie verzoekt op grond van artikel 4.5 van de verordening de plantoelichting op dit punt aan te vullen en de gronden die deel uitmaken van de ambitie van de gemeente om hier een aantrekkelijke route te realiseren tussen centrum, haven en strand te bestemmen als verblijfsgebied.

Reactie:

De opmerking is begrijpelijk en deels terecht, al is de ambitie voor een leisure-zone wel afgezwakt. Met name vanwege externe veiligheidsaspecten (vanwege nabijheid spoorlijn/vervoer gevaarlijke stoffen) zijn de gebruiksmogelijkheden (noodgedwongen) ingeperkt. Niettemin is het niet de bedoeling het gebied verder te bebouwen (ook vanwege externe veiligheid) en dit een aantrekkelijk openbaar gebied te laten zijn. Om die reden zullen wij het bestemmingsplan aanpassen in die zin dat het onbebouwde gebied rondom de Handelskade West de bestemming Verkeer-verblijfsgebied zal krijgen. Dit geeft een goede waarborging van het reeds bestaande openbare karakter en hiermee kan de route verder versterkt worden. In het kader van het Integrale Investeringsprogramma Delfzijl (IIP) zal de invulling van het gebied rondom en tussen het Vennenplein, dijk en strand verder worden uitgewerkt. De routing in het gebied maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

Waterkeringszone

Op grond van artikel 4.10, lid 1, van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de in bijlage 8, kaart 3 aangegeven waterkeringszone aan weerszijden van de primaire waterkering in bestemmingen en regels ter bescherming van de functie van de bestaande of toekomstige waterkering. Deze bestemmingen en regels betreffen ingevolge het tweede lid, onder a, van dit artikel in elk geval een verbod op de oprichting van nieuwe gebouwen en bouwwerken anders dan ten dienste van de bestaande of toekomstige primaire waterkering binnen het op bijlage 8, kaart 3, aangegeven profiel van de vrije ruimte. Het profiel van de vrije ruimte in stedelijk gebied (bebouwd gebied) bedraagt 5 meter. In het buitengebied bedraagt deze vrije ruimte 75 meter. Ingevolge het tweede lid, onder b, van dit artikel is het hiervoor genoemde verbod tevens van toepassing binnen de op bijlage 8, kaart 3, aangegeven beschermingszone van 25 meter indien nieuwe gebouwen of bouwwerken de stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden. Voor zover een bestemmingsplan betrekking heeft op de in bijlage 8, kaart 3, aangegeven bebouwingszone van 70 meter wordt ingevolge het derde lid van dit artikel in de toelichting op het bestemmingsplan vermeld op welke wijze wordt voorkomen dat gebouwen, bouwwerken of gebruik van gronden de functie van de bestaande of toekomstige waterkering in de bebouwingszone nadelig kunnen beïnvloeden.

In het bestemmingsplan "Havengebied" is de primaire waterkering bestemd als 'Water - waterkering' (artikel 8). Daarnaast is over een afstand van 100 meter de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 1' opgenomen (artikel 13.3). Deze gronden zijn gelegen binnen het zgn. stedelijk gebied (bebouwd gebied). Daarnaast is voor een deel van de gronden de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 2' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding ligt over gronden die geen deel uitmaken van de primaire waterkering, maar welke gronden wel van belang worden geacht voor het totale systeem van waterkeringen. Echter, een deel van de gronden die vallen onder de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 2' behoren ingevolge bijlage 8, kaart 3, van de verordening tot de vrijwaringszone van de primaire waterkering. Het gaat om gronden die gelegen zijn aan de noordzijde van het plangebied. Daarnaast komt ook de begrenzing in het zuidelijk deel van het plangebied niet overeen met de vrijwaringszone van de primaire waterkering zoals deze is opgenomen op bijlage 8, kaart 3, van de verordening. De provincie verzoekt ons deze gronden onder de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - 1' te brengen.

In artikel 13.3.3 is een afwijkingsregeling opgenomen die de mogelijkheid biedt om op deze gronden via een omgevingsvergunning bouwwerken te realiseren die ingevolge de basisbestemming zijn toegestaan, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Echter, ingevolge artikel 4.10, lid 2, sub a, van de verordening is het binnen het profiel van de vrije ruimte (5 meter voor stedelijk gebied) in het geheel niet toegestaan nieuwe gebouwen en bouwwerken op te richten anders dan ten dienste van de bestaande of toekomstige primaire waterkering. De provincie verzoekt ons deze afwijkingsregeling nader te clausuleren en het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de verordening.

Ingevolge artikel 4.10, lid 2 en lid 3 van de verordening zijn voor de op bijlage 8, kaart 3 bebouwingszone van 70 meter en beschermingszone van 25 meter nieuwe gebouwen en bouwwerken alleen toegestaan indien deze gebouwen en bouwwerken geen nadelige invloed hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij dient voor de bebouwingszone in de plantoelichting gemotiveerd te worden op welke wijze wordt voorkomen dat gebouwen, bouwwerken of gebruik van gronden de functie van de bestaande of toekomstige waterkering in de bebouwingszone nadelig kunnen beïnvloeden. Deze nadere toelichting ontbreekt op dit moment in de plantoelichting. De provincie verzoekt ons het bestemmingsplan op de hiervoor genoemde punten in overeenstemming te brengen met de verordening.

Tevens is in artikel 13.3.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de mogelijkheid biedt om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 1' van de verbeelding wordt verwijderd. Dit is in strijd met artikel 4.10 van de verordening die regels stelt ter bescherming van deze zone.

De provincie verzoekt deze wijzigingsbevoegdheid te schrappen en het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming te brengen met de verordening.

Reactie:

De regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd met de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's. De regeling is afgestemd op het voorstel van de waterschappen.

We constateren dat de provincie en waterschap verschillende begrenzingen van de primaire kering hanteren. Ook hanteert de provincie strengere beschermingsregels dan het waterschap hanteert. Er is inmiddels ambtelijk overleg gevoerd met provincie en waterschap. Dit heeft er in geresulteerd dat de begrenzing buitendijks zal worden afgestemd op de begrenzing van de Provinciale Omgevingsverordening, al is die vaak iets ruimer dan het waterschap. De verschillen zijn echter klein en maken daardoor geen wezenlijk verschil.

Voor de waterkering en de vrijwaringszone wordt een nieuwe regeling in het plan opgenomen. Deze wordt afgestemd op de provinciale omgevingsverordening. In de vrijwaringszone blijft net als nu een bouwverbod gelden. De afwijkingsmogelijkheden worden afgestemd op de zonering uit de provinciale verordening. Dit betekent dat er in de 5- meter zone (vrije ruimte) geen afwijkingsbevoegdheid meer zal gelden.

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals door de provincie verzocht. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 13.3.4 zal worden verwijderd.

Wij hebben moeite met het verbod op de afwijkingsmogelijkheid binnen de 5 meter zone van de waterkering. Dit beperkt de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Het is immers het waterschap die te allen tijde toestemming moet verlenen en dit zal toetsen. Uit overleg met de provincie blijkt dat er niet kan worden afgeweken van de provinciale omgevingsverordening. Wij zien ons dan ook genooddaakt de afwijkingsmogelijkheid te schrappen en het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming te brengen met de provinciale omgevingsverordening.

Kernenergiebedrijven

Ingevolge artikel 4.16 van de verordening voorziet een bestemmingsplan niet in 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 (sub a); de mogelijkheid middel- en hoogradioactief afval bovengronds op te slaan (sub b); en in de bouw van kerncentrales (sub c). Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 3 van de planregels) zijn gebouwen ten behoeve van categorie 1 t/m 3.2 toegestaan, voor zover het betreft zeehavengebonden bedrijven, dit met uitzondering van onder ander kernenergiebedrijven zoals opgenomen in bijlage 3 van de planregels. In deze bijlage is voor wat betreft onder andere de opslag/berging van splijtstoffen en/of radioactief afval een uitzonderingsregel opgenomen voor bedrijven als bedoeld in artikel 41 en artikel 44 van het Besluit Kerninstallaties, splijtstoffen en ertsen (4 december 1969) en in artikel 6 en 7 (met uitzondering van lid 3 sub c en d) van het Besluit stralenbescherming Kernenergiewet (10 september 1986). Om te voorkomen dat het plan voorziet in de mogelijkheid radioactief afval of gevaarlijk afval ondergronds op te slaan dan wel middel- en hoogradioactief afval bovengronds op te slaan verzoekt de provincie conform artikel 4.16 van de verordening deze mogelijkheden expliciet uit te sluiten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'.

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7 onder b van de planregels maakt het mogelijk dat risicovolle inrichtingen worden toegestaan. Om te voorkomen dat hiermee - in strijd met artikel 4.16 van de verordening - mogelijk een kerncentrale wordt toegestaan wordt verzocht de bedrijvenlijst zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels aan te passen in die zin dat kerncentrales voor koeltorens uit de lijst worden geschrapt.

Reactie:

Het is nimmer de bedoeling om radio-actief afval op te slaan of kerncentrales bij wijziging worden toegestaan. Wij zijn van mening dat dit in de voorliggende bestemmingsplanregeling ook niet mogelijk wordt gemaakt. Om echter elke twijfel weg te nemen zal het bestemmingsplan worden aangepast. Dat betekent dat een expliciete uitsluitingsbepaling opgenomen zal worden voor opslaan van middel- en hoog radioactief afval en kerncentrales. Met deze bepaling hoeft de bedrijvenlijst niet worden aangepast. Dit betreft een algemene bedrijvenlijst waarbij door middel van de planregels wordt gestuurd welke bedrijven uit de lijst toelaatbaar zijn.

Ambtshalve aanpassingen

Archeologiebeleid

Op 29 maart 2013 is het nieuwe archeologiebeleid voor de gemeente vastgesteld. Dit beleid wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Op een beperkt aantal onderdelen wijkt het af van het ontwerp-beleid.. Dit betekent dat de situering van de WR-A4 bestemming verandert tot een smalle strook langs de waterkering aan de westkant van het plan en dat er ook nog een smal strookje WRA-2 in het plan komt. Het betreft hier als het ware archeologische uitlopers van het centrumgebied. Ook wordt de regeling iets aangepast: zo wordt in WRA-4 de vrijgestelde roerdiepte vergroot van 40 naar 45 cm.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Bedrijventerrein

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven, genoemd in Bijlage 1, onder de categorieën 1 t/m 3.2, ter plaatse van de aanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2”;
voorzover het betreft zeehavengebonden bedrijven, met uitzondering van:
 - a. voor de Waddenzee risicovolle bedrijven, zoals genoemd in Bijlage 2;
 - b. kerncentrales;
 - c. bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval;
 - d. kernenergiebedrijven, zoals genoemd in Bijlage 3;
 - e. risicovolle inrichtingen;
 2. bedrijven voor op- en overslag met inbegrip van geluidzoneringsplichtige inrichtingen , ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – op- en overslag”;

met de daarbijbehorende:

- b. (ontsluitings)wegen;
- c. spoorlijnen in de vorm van raccordementen;
- d. spoorwegovergangen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. aanleggelegenheden;
- g. laad- en loswallen;
- h. kaden en taluds;
- i. havens;
- j. waterlopen en andere wateren;
- k. waterstaatkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. erven en terreinen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers en kranen, met uitzondering van windmolens.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zal per binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel ten hoogste het in het bouwvlak aangegeven percentage bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 15,00 m bedragen.

3.2.2. *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclame-masten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van hijsinstallaties, zal ten hoogste 50,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 50,00 m 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;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- 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 in die zin dat een bouwperceel tot ten hoogste 100% wordt bebouwd, mits:
 1. er een aantoonbare bedrijfstechnische noodzaak aanwezig is;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot tot 30,00 m;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van hijsinstallaties, wordt vergroot tot ten hoogste 70,00 m.

3.5. **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.2, met uitzondering van specifiek aangeduide bedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven genoemd in Bijlage 2;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van

- detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de (langdurige) opslag van kolenreststoffen.

3.6. Afwijken van de gebruiksregels

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 3.5 onder a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.2, mits:
1. het zeehavengebonden bedrijven betreft;
 2. het geen voor de Waddenzee risicovolle bedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 2;
 3. het geen kerncentrales betreft;
 4. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft;
 5. het geen kernenergiebedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 3;
 6. het geen risicovolle inrichting betreft;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee.
- b. het bepaalde in lid 3.5 onder b in die zin dat tevens bedrijven, genoemd in Bijlage 2 worden gevestigd, mits:
1. het zeehavengebonden bedrijven betreft;
 2. het geen kerncentrales betreft;
 3. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft;
 4. het geen kernenergiebedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 3;
 5. het geen risicovolle inrichtingen betreft;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee.

3.7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de lijst van voor de Waddenzee risicovolle bedrijven, genoemd in Bijlage 2, wordt gewijzigd, indien nieuwe of gewijzigde inzichten met betrekking tot de risico's van de vestiging van bedrijven voor de natuurlijke waarden van de Waddenzee daartoe aanleiding geven, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee;
 2. het geen kerncentrales betreft;
 3. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval

- betreft.
- b. risicovolle inrichtingen worden toegestaan, mits:
1. wordt voldaan de voorwaarden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 2. het geen voor de Waddenzee risicovolle bedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 2;
 3. het geen kerncentrales betreft;
 4. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft.

Artikel 4: Gemengd

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven met een verzorgende functie voor de recreatievaart en beroepsvisserij;
 2. bedrijven met een nautische functie voor de beroepsscheepvaart; voorzover deze bedrijven zijn genoemd in Bijlage 1, onder de categorieën 1, 2 en 3.1, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1"; voorzover deze bedrijven zijn genoemd in Bijlage 1, onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2"; met uitzondering van:
 - a. voor de Waddenzee risicovolle bedrijven, zoals genoemd in Bijlage 2;
 - b. kerncentrales;
 - c. bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval;
 - d. kernenergiebedrijven, zoals genoemd in Bijlage 3;
 - e. risicovolle inrichtingen;
 3. detailhandel in watersportartikelen, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 4. niet-publieksgerichte dienstverlening;
 5. horecabedrijven van categorie 1, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1";
 6. een evenementenhal, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal";
 7. een praktijkruimte voor technisch of nautisch onderwijs, ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte"; met uitzondering van kwetsbare objecten;
 - b. terreinen en water ten behoeve van aanleggelegenheid;
 - c. wegen;
- met de daarbijbehorende:
- d. spoorlijnen in de vorm van raccordementen;
 - e. kaden en taluds;
 - f. havens;
 - g. waterlopen en andere wateren;
 - h. waterstaatkundige voorzieningen;
 - i. voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik;
 - j. erven en terreinen;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen zal ten hoogste 7,00 m bedragen, tenzij de

gronden zijn voorzien van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)", in welk geval de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte zal bedragen;

- c. gebouwen met een mechanische ventilatie zullen niet worden gebouwd, tenzij binnen dat gebouw, op een centraal toegankelijke plaats een schakelaar is aangebracht waarmee uitsluitend de mechanische ventilatie kan worden uitgeschakeld.

4.2.2. *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclame-masten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 15,00 m bedragen.

4.3. **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 zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven genoemd in Bijlage 2;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval.

4.5. **Afwijken van de gebruiksregels**

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 4.4 onder a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1" tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorie 1, 2 of 3.1, mits:
1. het geen voor de Waddenzee risicovolle bedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 2;
 2. het geen kerncentrales betreft;
 3. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft;
 4. het geen kernenergiebedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 3;
 5. het geen risicovolle inrichtingen betreft;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee;
- b. het bepaalde in lid 4.4 onder b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in Bijlage 1 onder de categorie 1, 2, 3.1 of 3.2, mits:
1. het geen voor de Waddenzee risicovolle bedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 2;
 2. het geen kerncentrales betreft;
 3. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft;
 4. het geen kernenergiebedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 3;
 5. het geen risicovolle inrichtingen betreft;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee;
- c. het bepaalde in lid 4.4 onder c in die zin dat tevens bedrijven, genoemd in Bijlage 2 worden gevestigd, mits:
1. het geen kernenergiebedrijven betreft die zijn genoemd in Bijlage 3;
 2. het geen kerncentrales betreft;
 3. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft;
 4. het risicovolle inrichtingen betreft;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee.

4.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de lijst van voor de Waddenzee risicovolle bedrijven, genoemd in Bijlage 2, wordt gewijzigd, indien nieuwe of gewijzigde inzichten met betrekking tot de risico's van de vestiging van bedrijven voor de natuurlijke waarden van de Waddenzee daartoe aanleiding geven, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden van de Waddenzee;
 2. het geen kerncentrales betreft;

3. het geen bedrijven voor de opslag van middel- en hoog radio-actief afval betreft;
- b. de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal” wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 6: Verkeer

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. spoorlijnen in de vorm van stamlijnen en spoorwegovergangen, ter plaatse van de aanduiding "spoorweg";
- c. een voetgangersbrug, ter plaatse van de aanduiding "brug";
- d. spoorlijnen in de vorm van raccordementen;
- e. werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en dijken, sluizen en gemalen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. kunstwerken, zoals bruggen, viaducten, tunnels en andere ongelijkvloerse kruisingen en duikers;
- h. bermen en beplanting;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en andere wateren;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Gebouwen en overkappingen

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

6.2.2. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclame-masten zal ten hoogste 6,00 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 10,00 m bedragen.

6.3. 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 zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4. Specifieke gebruiksregels

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

- het inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het aangegeven dwarsprofiel.

6.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met inachtneming van de verkeersveiligheid, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 6.4 in die zin dat wordt afgeweken van het aangegeven dwarsprofiel, mits hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt.

6.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de aanduiding “spoorweg” wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 7: Verkeer - Verblijfsgebied

7.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en paden;
- b. bruggen, dammen en/of duikers;
- c. bermen en beplanting;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterstaatkundige voorzieningen, waaronder kaden en dijken, sluizen en gemalen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. water;
- h. dagrecreatief medegebruik;

met de daarbijbehorende:

- i. erven en terreinen;
- j. horecaterrassen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Gebouwen en overkappingen

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

7.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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 5,00 m bedragen.

7.3. 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 zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9: Water - Waterkering 1

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Waterkering 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. werken ten behoeve van de primaire waterkering;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. water;
- d. een gebouw ten behoeve van een gemaal;
met de daarbijbehorende:
- e. waterstaatkundige voorzieningen, waaronder kaden en dijken, sluizen en gemalen;
- f. terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder stadspoorten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stadspoort'

9.2. Bouwregels

9.2.1. Gebouw genoemd in lid 9.1 sub b

Voor het bouwen van gebouwen genoemd in lid 9.1 sub b geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 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 10,00 m bedragen.

9.3. 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 zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

9.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- 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.

9.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.4.3. Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Artikel 10: Water - Waterkering 2

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Waterkering 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. werken ten behoeve van de niet-primaire waterkering;
met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. water;
- d. een gebouw ten behoeve van:
 1. horecabedrijven, niet zijnde logiesverstrekkende horecabedrijven;
 2. sociaal-culturele doeleinden;ter plaatse van de aanduiding "horeca";

met de daarbijbehorende:

- e. waterstaatkundige voorzieningen, waaronder kaden en dijken, sluizen en gemalen;
- f. terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwregels

10.2.1. Gebouwen genoemd in lid 10.1 sub b

Voor het bouwen van gebouwen genoemd in lid 10.1 sub b gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een reclamemast zal ten hoogste 6,00 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 10,00 m bedragen.

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 zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

10.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- 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. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.4.3. Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

10.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "horeca" met bouwvlak wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 11: — Water = Waterkering**11.1. — Bestemmingsomschrijving**

De voor "Water = Waterkering" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterkering;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen en paden;
- c. spoorlijnen in de vorm van stamlijnen en spoorwegovergangen; ter plaatse van de aanduiding "spoorweg";
- d. een voetgangersbrug; ter plaatse van de aanduiding "brug";
- e. spoorlijnen in de vorm van raccordementen;
- f. water;
- g. een gebouw ten behoeve van een gemaal;
- h. een gebouw ten behoeve van:
 - 1. horecabedrijven; niet zijnde logiesverstrekkende horecabedrijven;
 - 2. sociaal-culturele doeleinden;ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- met de daarbijbehorende;
- i. waterstaatkundige voorzieningen; waaronder kaden en dijken; stuizen en gemalen;
- j. terreinen;
- k. bouwwerken; geen gebouwen zijnde.

11.2. — Bouwregels**11.2.1. Gebouw genoemd in lid 7.1 sub f**

Voor het bouwen van een gebouwen genoemd in lid 11.1 sub f geldt de volgende regel:

- ♦ de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

11.2.2. Gebouw genoemd in lid 7.1 sub g

Voor het bouwen van een gebouwen genoemd in lid 11.1 sub g gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.2.3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclame-masten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken; geen gebouwen zijnde; anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding; beveiliging en regeling van het verkeer; zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

11.3. — 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 zeedefensie;
- d. een goede landschappelijke inpassing; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4. — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- 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.

11.4.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3. Toetsingscriteria

De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de dijken c.q. de overige gronden met een waterkerende (neven) functie.

11.5. — Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "horeca" met bouwvlak wordt verwijderd, mits:
 - 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding "spoorweg" wordt verwijderd, mits:
 - 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 12: Waarde - Archeologie 2

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

12.2. Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m wordt geroerd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

12.3. Afwijken van de bouwregels

12.3.1. Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2, mits:

- 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 bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3.2. Advies archeologisch deskundige

Indien één of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

12.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m², waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,40 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur.

12.4.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

12.4.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

12.4.4. Advies archeologisch deskundige

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 13: Waarde - Archeologie 4

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

13.2. Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **0,40 0,45 m** wordt geroerd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en).

13.3. Afwijken van de bouwregels

13.3.1. Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2, mits:

- 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 bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3.2. Advies archeologisch deskundige

Indien één of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

13.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,40 m 0,45 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m 0,45 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur.

13.4.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

13.4.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

13.4.4. Advies archeologisch deskundige

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 14: Waterstaat - Waterkering 1

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de primaire waterkering met de daarbij behorende 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 de dubbelbestemming.

14.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een reclamemast zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

14.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 14.2.1 in die zin dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie;
 2. na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering.

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

14.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- 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 wegen en paden.

14.4.2. Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.4.3. Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie.

Artikel 18: Algemene aanduidingsregels

18.1. geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden aangewezen als de geluidzone van het gezoneerd terrein.

18.2. gezoneerd terrein

Ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd terrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd terrein.

18.3. vrijwaringszone - dijk 1

18.3.1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.3.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk 1" 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. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

18.3.3. Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.3.2 in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied 1" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied 2" 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.

18.4. vrijwaringszone - dijk 2

13.4.1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen niet-primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.5. — vrijwaringszone = dijk 1

18.5.1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk 1' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.5.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone = dijk 1" 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. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

18.5.3. Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.5.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone = dijk" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd; mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering;
- c. in bebouwd gebied wordt voldaan aan de volgende onderverdeling:
 - 1. binnen een zone van 5 m vanaf de aanduidingsgrens, waar deze grenst aan de bestemming 'Water = Waterkering':
 - a. is alleen bebouwing van zwaar maatschappelijk belang toegestaan waarvan aangetoond is dat deze niet elders plaats kan vinden;
 - 2. binnen de volgende 70,00 m:
 - a. is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de bestaande of toekomstige waterkering niet nadelig beïnvloedt;

3. binnen de volgende 25,00 m:
 - a. is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt;
- d. in onbebouwd gebied wordt voldaan aan de volgende onderverdeling:
 1. binnen een zone van 75 m vanaf de aanduidingsgrens, waar deze grenst aan de bestemming 'Water = Waterkering':
 - a. is alleen bebouwing van zwaar maatschappelijk belang toegestaan waarvan aangetoond is dat deze niet elders plaats kan vinden;
 2. binnen de volgende 25,00 m:
 - a. is alleen bebouwing toegestaan, waarvan is aangetoond dat deze de stabiliteit van de waterkering niet nadelig beïnvloedt.

18.5.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- de aanduiding "vrijwaringszone = dijk 1" wordt verwijderd, mits:
 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

18.6. —vrijwaringszone = dijk 2

13.4.1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone = dijk 2' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.