

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakend van het bestemmingsplan "INDUSTRIETERREIN NIEUWE HAVEN I EN II"
Gemeente HARDENBERG.

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

1. Onder "het plan" wordt verstaan: het onderhavige bestemmingsplan ver-
vat in de kaart met de bijbehorende verklaring en deze voorschriften.

2. In het plan wordt verstaan onder:

- bouwwerk ----- elke constructie van enige omvang van hout,
steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij di-
rect of indirect met de grond verbonden is, hetzij
direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- gebouw ----- elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke,
overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden
omsloten, ruimte vormt;
- ander-bouwwerk ----- elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- bebouwing ----- één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
- bebouwingsgrens ----- een lijn, die door bebouwing niet mag worden
overschreden, behoudens de krachtens het plan
toegestane overschrijdingen;
- bebouwingsoppervlak ----- een op de kaart als zodanig aangewezen opper-
vlak, binnen welks grens (bebouwingsgrens)
bepaalde, in het plan aangegeven bouwwerken
zijn toegestaan;
- bouwterrein ----- een aaneengesloten stuk grond, waarop krach-
tens het plan een zelfstandige bebouwing met
één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwer-
ken is toegestaan;
- dienstwoning ----- een woning in of bij een gebouw of op een
terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het
gezin van) een persoon wiens huisvesting daar,
gelet op de bestemming of het feitelijk ge-
bruik van het gebouw of het terrein, noodzake-
lijk is;

<u>bijgebouw</u> -----	een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw, behorend bij een woning en naar constructie en inrichting bestemd voor de bij die woning behorende garage en/of bergplaats;
<u>aanlegvergunning</u> -----	een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
<u>vrijstelling</u> -----	een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1, sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
<u>nadere eis</u> -----	een nadere eis als bedoeld in artikel 15 lid 1, sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
<u>detailhandel</u> -----	het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, verkopen en/of afleveren van goederen.

3. a. Onder gebruiken wordt mede verstaan: het in gebruik geven en het laten gebruiken.
- b. Onder uitvoeren wordt mede verstaan: het doen en het laten uitvoeren.

Artikel 2. Wijze en toepassing van meten.

1. Bij de toepassing van de voorschriften van het plan wordt als volgt gemeten:
- inhoud van een gebouw - tussen de gevelvlakken, de harten van scheidsmuren en de dakvlakken, en boven de beganegrondvloer;
- oppervlakte van een gebouw - tussen de gevelvlakken en de harten van scheidsmuren en boven de beganegrondvloer;
- hoogte - van het hoogste punt van een gebouw of van een ander-bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- goothoogte - van de bovenkant van de goot of het boeiboord van een gebouw tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- afstand tot de grens van het bouwterrein - van enig punt van een gebouw tot een bepaalde grens van het bouwterrein;
- bebouwingspercentage - de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwterrein in procenten van de oppervlakte van dat terrein.

2. Bij de toepassing van de bepalingen van lid 1 wordt niet meergerekend voor de:

inhoud - bijgebouwen, behorende bij dienstwoningen;

hoogte - ondergeschikte bouwdelen, bovendaks, zoals ventilatiekappen en schoorstenen, anders dan fabrieksschoorstenen.

goothoogte - éénderde van de gezamenlijke goot- en boeiboordlengten;

PARAGRAAF II. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN.

Artikel 3. Toelaatbaarheid van andere-bouwwerken.

Het in deze voorschriften toestaan van andere-bouwwerken beperkt zich tot die bouwwerken, welke behoren bij de bestemmingsomschrijving.

Artikel 3a. Kwantitatieve voorschriften.

1. de in de volgende artikelen, betreffende de onderscheiden bestemmingen, gegeven kwantitatieve voorschriften gelden voorzover niet op de kaart anders is bepaald.
2. voorschriften inzake de minimum afstand tot de grens van het bouwterrein zijn niet van toepassing waar het terrein grenst aan de bestemming "wegen".

Artikel 4. Werking van bebouwingsgrenzen.

Bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden door goten, overstekende daken en andere ondergeschikte bouwdelen (zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen en koekoeken) vóór het feitelijke gevelvlak.

Artikel 5. Industriële doeleinden.

1. Op grond met de bestemming "industriële doeleinden" is bebouwing op de aangewezen bebouwingsoppervlakken uitsluitend toegestaan volgens onderstaande voorschriften:

bebouwings- oppervlakken	hoogte	goot- hoogte	min. afst. tot grens bouwterrein	beb. percen- tage (gehele bouwterrein) max. %
	max. m'	max. m'	m'	
bedrijfsgebouwen, t.b.v. de industrie, groothandel-, ambachtelijke en nutsbedrijven en/of garagebedrijven, evenwel met uitzondering van de bedrijven en inrichtingen die voorkomen op de lijst opgenomen als bijlage bij de voorschriften	12*	10	5	70
per bedrijf één dienstwoning met een min. inhoud van 300 m ³	9	6,5		
per woning twee bijgebouwen met een maximum gezamenlijk bebouwde oppervlakte van 50 m ²	5**	3,5	3	
andere bouwwerken	1			
	5*			

* niet van toepassing op fabrieksschoorstenen.

** deze maximale hoogte geldt niet indien het bijgebouw is ondergebracht in de woning c.q. daarmee, qua constructie een onlosmakelijk geheel vormt, bijvoorbeeld door doortrekking van de kap; in dat geval geldt een maximale hoogte van 9 meter.

2. De voorgevels van dienstwoningen moeten in de bebouwingsgrens aan de wegzijde staan.
3. De afstand tussen de gebouwen onderling dient tenminste 5 m te bedragen.

4. Het is verboden:
- op de onbebouwde grond die bedrijven te vestigen alsmede de grond en opstallen hiervoor te gebruiken, welke zijn opgenomen op de bij deze voorschriften als bijlage opgenomen lijst van bedrijven en inrichtingen;
 - meer dan 80% van de oppervlakte van een bouwterrein bedekt te hebben met bebouwing, opslag van goederen en materialen;
 - goederen en materialen op te slaan met een grotere hoogte dan 6 m;
 - onbebouwde grond en opstallen te gebruiken voor doeleinden ten behoeve van de detailhandel (food en non-food), met uitzondering van detailhandel in ter plaatse geproduceerde of bewerkte goederen in de categorie ambachtelijke en garagebedrijven;
 - op de voorgeschreven terreinstroken gelegen tussen de bebouwingsgrens en de terreingrens aan de wegzijde, goederen en materialen op te slaan;
 - binnen de uitzichtdriehoeken op de kruising van wegen goederen en materialen op te slaan.
5. Nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de situering van de bebouwing indien en voorzover hiervoor dringende redenen aanwezig zijn uit hoofde van het verkeer of de inmeting van het terrein en in het belang van brandpreventie en -bestrijding.
6. Vrijstelling kan worden verleend:
- van het voorgeschreven maximum van één dienstwoning voor het bouwen van een tweede en zonodig een derde dienstwoning, volgens de in lid 1 . gegeven voorschriften, indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk wordt geacht, gehoord de Rijksnijverheidsconsulent, dan wel de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten; *goot-+rookhoogte **
 - van het inzake de voor bedrijfsgebouwen toegestane hoogte bepaalde, tot maximaal 20 m, indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is, en voorzover hoger dan 20 m, mits vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
 - van het inzake de voor andere-bouwwerken toegestane hoogte bepaalde:
 - op het voor gebouwen aangewezen bebouwingsoppervlak tot maximaal 25 m ten behoeve van hoogspanningsmasten en silo's;
 - op uitsluitend voor andere-bouwwerken aangewezen bebouwingsoppervlak tot maximaal 3 m ten behoeve van terreinafscheidingen;

* info J. van't der. 20.11-95.

- d. van het bepaalde in lid 1 inzake de minimum afstand tot grens bouwterrein voor dienstwoningen en de daarbij behorende bijgebouwen tot een minimum van resp. 5 en 3 m, mits deze op een afstand van 15 m tot de bedrijfsgebouwen, niet op hetzelfde perceel gelegen, staan of gebouwd kunnen worden;
 - e. van het bepaalde in lid 1 inzake de toegestane bebouwing voor de bouw van een gebouwtje van lichte constructie, zoals een kas, kenneel of volièrè met een maximum bebouwde oppervlakte van 10 m² en een maximum hoogte van 2,5 m, mits dit gebouwtje, indien een bijgebouw aanwezig is, zo mogelijk daarmee een geheel uitmaakt en het maximum bebouwingspercentage niet wordt overschreden; .
 - f. van het in lid 2 bepaalde, mits:
 - 1. de woning niet meer dan 3 m teruggebouwd wordt achter de bebouwingsgrens aan de wegzijde;
 - 2. het terrein tussen de woning en de weggrens over de breedte van de woning, vermeerderd met 5 m aan elke zijde, vrij blijft van andere gebouwen en van andere-bouwwerken, hoger dan 1 m.
7. Van het in lid 4, sub a, gestelde verbod, voor het toestaan van die bedrijven, welke voorkomen op de lijst als bedoeld in lid 1, uitsluitend indien hieraan dringend behoefte bestaat en gehoord de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, met dien verstande, dat hierdoor geen blijvende en ingrijpende afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 6. Openbaar groen.

- 1. Op grond met de bestemming "openbaar groen" mogen uitsluitend worden gebouwd: andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m.
- 2. Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
 - b. een gebruik voor doeleinden van verblijfsrecreatie;
 - c. een gebruik voor opslag van goederen en materialen, anders dan tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.

Artikel 7. Waterstaatsdoeleinden.

1. Op grond met de bestemming "waterstaatsdoeleinden" mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken: waterbouwkundige kunstwerken met een maximale hoogte van 3 m.
2. Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
 - b. een gebruik voor doeleinden van verblijfsrecreatie;
 - c. een gebruik voor opslag van goederen en materialen, anders dan tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.

Artikel 8. Wegen.

1. Op grond met de bestemming "wegen" mogen uitsluitend worden gebouwd: andere-bouwwerken. Behalve voor lichtmasten en richtingborden bedraagt de maximaal toegestane hoogte 3 m.
2. Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid;
 - b. een gebruik voor doeleinden van verblijfsrecreatie;
 - c. een gebruik voor opslag van goederen en materialen, anders dan tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud met uitzondering van het gedeelte Loswal (straatnaam), ten zuiden van de insteekhaven en het gedeelte Loswal tot aan De Nieuwe Haven (straatnaam).

Artikel 9. Spoorweg.

1. Op grond met de bestemming "spoorweg" mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen ten behoeve van spoorwegdoeleinden en ten behoeve van de opslag van per rail aan- en af te voeren goederen met een maximum bebouwde oppervlakte van 500 m^2 en een maximale goothoogte van 6,5 m;
 - b. andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m, lichtmasten en seinpalen met een maximale hoogte van 8 m en bovenleidingportalen met een maximale hoogte van 8,60 m + B.S. bovenkant spoorstaaf.
2. Het is verboden grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a. een gebruik voor doeleinden van handel en/of nijverheid anders dan overeenkomstig de bestemming;
 - b. een gebruik voor opslag van goederen en materialen anders dan een tijdelijke opslag overeenkomstig de bestemming.

PARAGRAAF III. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.

Artikel 10. Wijziging van het plan door Burgemeester en Wethouders.

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen voor wat betreft:
 - a. het plaatselijk vervangen van de bestemmingen "openbaar groen" en "industrieterrein" door de bestemming "weg", indien dit om verkeers-technische redenen noodzakelijk wordt geacht;
 - b. het verleggen van de bebouwingsgrenze, voorzover zij niet tevens bestemmingsgrenzen zijn, over niet meer dan 5 m, mits het wegpatroon gehandhaafd blijft.
2. Alvorens wordt overgegaan tot de vaststelling van een wijziging als bedoeld in lid 1 worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk bezwaar in te dienen bij Burgemeester en Wethouders, gedurende de termijn van tenminste 14 dagen van de terinzagelegging, welke als zodanig zal worden bekend gemaakt.
3. Wanneer als gevolg van het bepaalde in lid 2, bezwaarschriften zijn ingekomen, leggen Burgemeester en Wethouders deze met de wijziging mede over aan Gedeputeerde Staten.

Artikel 11. Algemene vrijstelling.

1. Vrijstellingen van de bepalingen van het plan kan worden verleend ten behoeve:
 - a. het overschrijden van de voorgeschreven minimale en maximale afmetingen van bebouwing en terreinen tot maximaal 10%, mits bij overschrijding van de afmetingen van terreinen de vereiste afstanden tot de zijdelingse perceelgrens, opgenomen in de bestemmingsvoorschriften, worden gehandhaafd.
 - b. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoals een telefooncel, een gebouwtje ten behoeve van de telecommunicatie, een trafo-gebouwtje en een abri, mits de oppervlakte van een gebouw niet groter is dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 3 m;
 - c. het oprichten van antennemasten tot een maximale hoogte van 15 m.

2. Van de verboden, vervat in artikel 5 lid 4, artikel 6 lid 2, artikel 7 lid 2, artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 2 wordt vrijstelling verleend, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12. Strafbare feiten.

Overtreding van de verboden, vervat in artikel 5 lid 4, voorzover het niet de bebouwing betreft, artikel 6 lid 2, artikel 7 lid 2, artikel 8 lid 2 en artikel 9 lid 2 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

PARAGRAAF IV. OVERGANGSBEPALINGEN.

Artikel 13. Overgangsbepaling voor bouwwerken.

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp-plan bestond, krachtens verleende bouwvergunning in uitvoering was of krachtens een op dat tijdstip nog geldende dan wel nog te verlenen bouwvergunning kon worden gebouwd, en dat afwijkt van de bestemming en/of voorschriften mag, voorzover deze verbouwingen niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepalingen hebben plaatsgevonden, behoudens onteigening en met inachtneming van het in lid 2 bepaalde:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd en/of veranderd.
2. Bij een gedeeltelijk of gehele vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan, noch een bestaande afwijking naar de aard worden vergroot.
3. Een gehele vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 sub b is niet toegestaan:
 - a. wanneer het bouwwerk zich bevindt op grond bestemd voor "openbaar groen" en/of "wegen";
 - b. voorzover het bouwwerk de bebouwingsgrens naar de wegzijde overschrijdt.
4. Niet van toepassing is het in lid 3 bepaalde, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits:
 - a. de bouwvergunning binnen 1½ jaar na de calamiteit is aangevraagd;
 - b. de bebouwingsgrens naar de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
5. De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening, indien de gemeenteraad binnen twee, na verdaging respectievelijk vier maanden na de dag waarop de aanvraag is ontvangen, een besluit heeft genomen tot vaststelling van het daarop betrekking hebbend onteigeningsplan.
6. Vrijstelling kan worden verleend van het in lid 2 bepaalde, mits:
 - a. de inhoud van een gebouw met niet meer toeneemt dan 15% van de inhoud op het in lid 1 genoemde tijdstip;

- b. bij vergroting van een woning, indien het onder a genoemde percentage onvoldoende mogelijkheden biedt om de woning enigszins te doen beantwoorden aan de eisen des tijds, de inhoud van 400 m³ niet wordt overschreden;
- c. de voorgeschreven maximum hoogte niet worden overschreden.

Artikel 14. Overgangsbepaling voor het gebruik.

Een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond of geregeld placht te worden gemaakt, en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften, mag, zolang niet wordt overgegaan tot verwerkelijking van de bestemming, worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.

Lijst van bedrijven en inrichtingen als bedoeld in artikel 5 lid 1 van de voorschriften.

- aardappelmeel- en stroopfabrieken
afval uit kolenmijnen, inrichtingen voor de verwerking van -
(verwerkingscap. > 500 t/j)
- afvalverbrandingsinstallaties (verwerkingscap. chemisch afval
> 500 t/j)
- alcoholen, inrichtingen tot het bereiden van -
- prod.cap > 500 t/j)
- aluminiumfabrieken
- aminen, inrichtingen tot het bereiden van -
- ammonia- en ammoniakzouten, fabrieken van -
- ammoniakfabrieken
- aromatische koolwaterstoffen, inrichtingen tot het bereiden van -
- arsenigzuurfabrieken
- asbestverwerkende bedrijven (verwerkingscap. > 10 t/j)
- azoverbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -
- azoxyverbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -
- azijnzuur, inrichtingen tot het bereiden van -
- azijnzuuranhydride, inrichtingen tot het bereiden van -
- beenderen; inrichtingen tot het verwerken van -
- bestrijdingsmiddelenbedrijven
- bloedloogzoutfabrieken
- chemische fabrieken met uitzondering van:
chemische laboratoria
chemische wasserijen en ververijen
chemische wasserijen met een vermogen van de machinale installatie
van niet meer dan 20 pk en een heetwaterinstallatie met een V.O. van
niet meer dan 10 m²
chemische wasserijen, met een vermogen van de machinale installatie
van niet meer dan 10 pk en een heetwaterinstallatie met een V.O. van
niet meer dan 5 m²
- cokesfabrieken
- destructiebedrijven in de zin van de Destructiewet
- elektrische centrales: -kolen-gestookte
- erts-malerijen
- erts-overslagbedrijven
- fenolfabrieken
- fosfor (prod.cap. > 10 t/j)

- fosforzuurfabrieken (prod.cap. > 10 t/j)
- fosgeenfabrieken (prod.cap. > 10 t/j)
- gehalogeneerde organische verbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -
- gelantinefabrieken, incl. dierlijke lijmen
- giftige stoffenopslag (opslagcap. > 10 ton)
- grasdrogerijen (verwerkingscap. > 500 t/j)
- halogeenfabrieken
- hoogovens en staalbedrijven
- kabelbranderijen
- kruit- en vuurwerkfabrieken
- kwik en kwikverbindingen, inrichtingen tot het verkrijgen van - (prod.cap. > 10 t/j)
- loodverbindingen: inrichtingen tot verkrijgen van -
- mercaptanen, inrichtingen voor de bereiding van -
- mestdrogerijen (terreinopp. > 30 m²; bewerkingscap. > 500 t/j)
- metaalbewerkende (grof) bedrijven
 - open inrichtingen
- nitraten en nitrieten, inrichtingen tot het bereiden van -
- nitro- en nitrozo-verbindingen, inrichtingen tot het bereiden van -
- onverzadigde organische verbindingen met mol. gew. < 110, inrichtingen voor de bereiding van -
- petroleum-raffinaderijen
- petro-chemische fabrieken (voorzover niet elders in deze lijst genoemd)
- radio-actieve stoffen, opslagplaatsen van - (> voor B.lab. toegestane hoev.)
- rubberfabrieken (kunstrubber)
- salpeterzuurfabrieken
- scheepswerven (staalbouw) (schepen > 50 t waterverplaatsing) afh. grootte cat. 5 of 6
- stikstoffabrieken
- strocellulosefabrieken
- suikerfabrieken en -raffinaderijen
- tank op- en overslagbedrijven (opslagcap. > 500 ton)
- tankercleaningbedrijven
- ijzergieterijen
- zinkverbindingen, inrichtingen tot verkrijgen van -
- zuurstof- en acetyleneegasfabrieken
- zwavelkoolstoffenfabrieken
- zwavelzuurfabrieken.