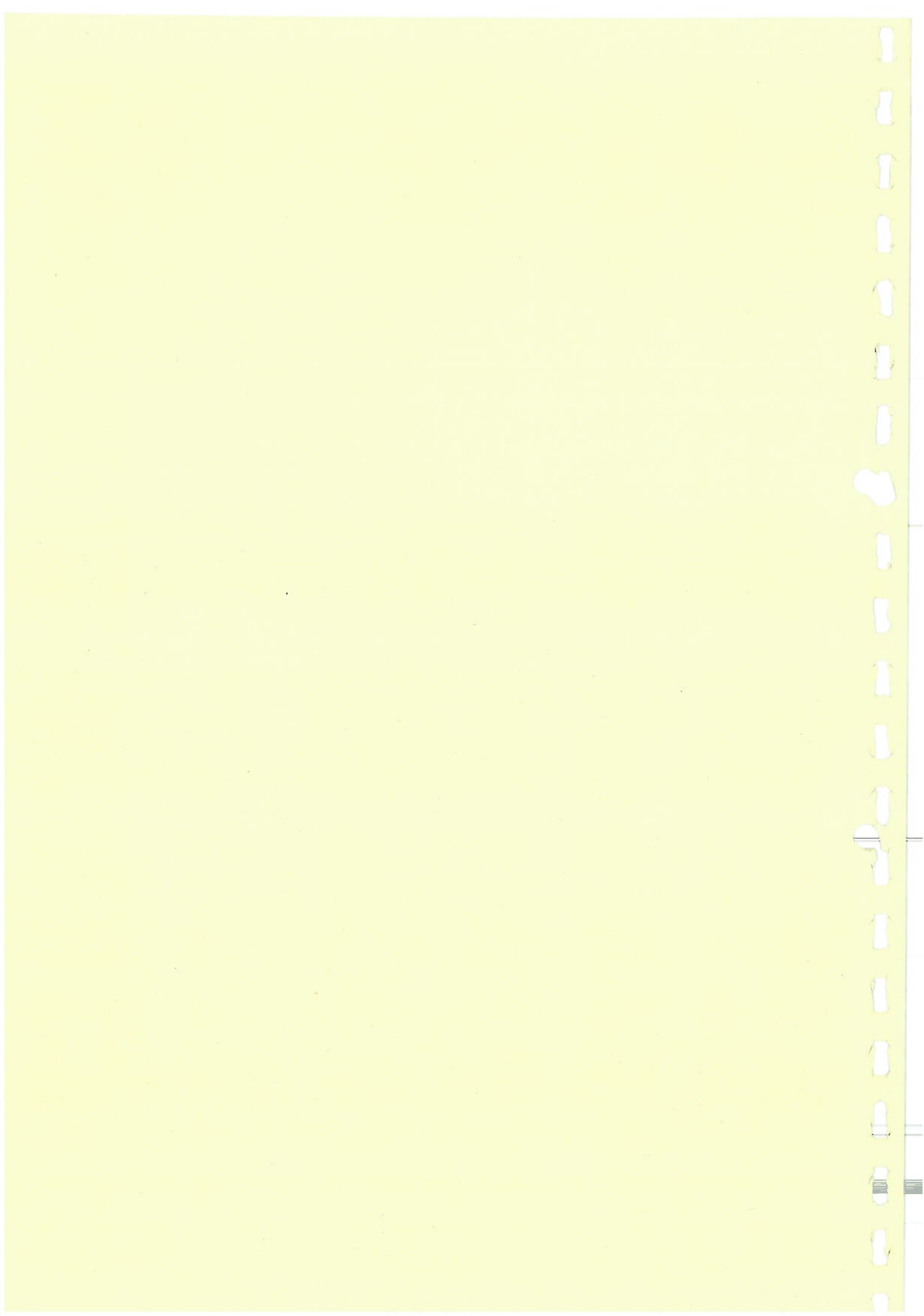


VOORSCHRIFTEN



Inhoudsopgave

1.	BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
Artikel 3	Algemene beschrijving in hoofdlijnen	4
2.	BESTEMMINGSBEPALINGEN	5
Artikel 4	Bedrijventerrein	5
3	ALGEMENE BEPALINGEN	7
Artikel 5	Voor bouwvergunning in aanmerking genomen grond en latere bouwplannen	7
Artikel 6	Uitsluitend aanvullende werking bouwverordening	7
Artikel 7	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	7
Artikel 8	Overgangsbepalingen	8
Artikel 9	Titel	8

1. BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Sappemeer Oost, partiële herziening 2002;
2. de kaart:
de kaart van het bestemmingsplan Sappemeer Oost, partiële herziening 2002;
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
10. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
11. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
12. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
13. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen en personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

14. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
15. peil:
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang,
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
16. bestaand:
hetgeen op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip reeds verleende vergunning in uitvoering is, of in uitvoering kan worden genomen, dan wel waarvoor de vergunning nadien moest worden verleend.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
2. 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;
3. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de (buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren).
4. afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelsgrens.

Artikel 3 Algemene beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop met het plan de aan de gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd, wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven. De onderdelen van deze beschrijving hebben vooral een sturende, uitvoerende en afstemmende functie.

A Afstemming

- 3.1 De milieuhinder als gevolg van bedrijven zal zoveel mogelijk worden beperkt via de milieuregelgeving. De aangrenzende functies zijn maatgevend voor de toelaatbare hinder.
- 3.2 Het beleid ten aanzien van detailhandel zal worden afgestemd op het detailhandelsbeleid van de gemeente, zoals dat is geformuleerd in de notitie 'Detailhandel in beweging' (1996).
- 3.3 Het beleid ten aanzien van verkeer en vervoer zal worden afgestemd op de uitgangspunten, zoals die in de nota 'Verkeers- en vervoersbeleid Hoogezand', vastgesteld d.d. 30-09-1997, zijn opgenomen.

B Uitvoerings- en kwalitatieve toetsingscriteria bestemming bedrijfsdoeleinden

- 3.4 Met betrekking tot milieuvergunningplichtige bedrijfsactiviteiten is in artikel 52 Woningwet een coördinatieverplichting opgenomen voor bouw- en milieuvergunningen. Voor de beoordeling van een uitbreidings- of vestigingsinitiatief, dat tevens is aan te merken als het oprichten of veranderen van een bedrijfsinrichting, is krachtens artikel 8.1 van de Wet milieubeheer een vergunning noodzakelijk.
- 3.5 Nabij de spoorlijn moeten geen nieuwe bedrijven worden gevestigd die last kunnen ondervinden door trillingshinder.
- 3.6 De parkeerbehoefte van de toegestane bedrijfsactiviteiten dient op het bijbehorende erf/bouwperceel te worden opgevangen.
- 3.7 Voor zover gericht naar de rondweg De Vosholen dient de bedrijvigheid een representatieve uitstraling te hebben. Dit betekent dat de "voor"gevel en hoofdentree zich bij moeten richten naar De Vosholen. Door het bedrijf voorts op een redelijke afstand van De Vosholen en de Neroweg te situeren – minimaal 40 meter - ontstaat een open karakter dat aansluit bij de landschappelijke elementen die ten zuiden van de Vosholen en de Neroweg liggen.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor: industrie-, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen zonder detailhandel, die zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen en (zelfstandige) kantoorfuncties niet zijn toegestaan.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen, andere bouwwerken, erven, verhardingen, parkeer- en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

4.2 Bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden -naast de aanwijzingen op de kaart en het bepaalde in artikel 3- de volgende bepalingen.

4.2.1 Gebouwen

4.2.1.1 Binnen het bouwperceel mag het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedragen.

4.2.1.2 De hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 meter.

4.2.1.3 De afstand van de gebouwen tot een niet langs de weg gelegen perceelgrens moet tenminste vier meter bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van reclamemasten die maximaal een hoogte van zes meter mogen hebben en van erf- en terreinafscheidingen, mag niet meer dan 15 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van bevordering van samenhang in het stedenbouwkundige beeld, van het woonmilieu op omliggende percelen en van aantasting van gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- 4.4.1 Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van: Het bepaalde in artikel 4.2.2.1 en toestaan dat andere bouwwerken worden opgericht tot een hoogte van maximaal 20 meter, met uitzondering van silo's waarvoor kan worden toegestaan dat die worden opgericht tot een maximumhoogte van 40 meter en reclamemasten.
- 4.4.2 Het bepaalde in artikel 4.2.1.2 en toestaan dat de hoogte van gebouwen maximaal 20 meter bedraagt.

4.5 Vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van het volgende.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van artikel 4.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd, dan wel moeilijk inschaalbaar is in de toelaatbare categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of (gedeeltelijk) behoort tot een hogere categorie, maar naar aard en invloed op het woon- en leefmilieu in de omgeving gelijkgesteld kan worden met de in principe toelaatbaar geachte categorie. Alvorens vrijstelling te verlenen kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een onafhankelijk deskundige terzake omtrent de milieuhygiënische aspecten van de voorgenomen vrijstelling.

4.6 Gebruiksbeplating

4.6.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor detailhandel.

4.6.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 4.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 5 Voor bouwvergunning in aanmerking genomen grond en latere bouwplannen

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

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- Bereikbaarheid van bouwwerken voor het wegverkeer (artikel 2.5.3);
- Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- Ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- Erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- Parkeergelegenen en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 7 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- 7.1 De op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages,
- 7.2 Het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, het verkeer en verblijf op de openbare weg, de energievoorziening, de waterhuishouding en het (tele)communicatieverkeer, met dien verstande dat de inhoud en de hoogte van deze gebouwen niet meer dan 50 m³ respectievelijk 4,50 meter mogen bedragen.
- 7.3 Het oprichten van andere bouwwerken ten dienste van de in artikel 7.2 genoemde doeleinden, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken niet meer dan 30 meter mag bedragen.
- 7.4 De in dit artikel genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; in verband hiermee kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bepalingen in artikel 3, voorwaarden stellen ten aanzien van afmetingen en situering van bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te kunnen waarborgen.

Artikel 8 Overgangsbepalingen

- 8.1 Het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande, en in enigerlei opzicht van het plan afwijkende, gebruik van gronden en bouwwerken mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een gebruik waardoor de afwijking niet wordt vergroot.
- 8.2 Bouwwerken, welke afwijken van het plan en ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaan of gebouwd kunnen worden krachtens een voor de terinzagelegging van het ontwerp-plan ingediende aanvraag voor bouwvergunning of ingediende melding, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd en/of uitgebreid, met dien verstande dat:
- 8.2.1 De gedeeltelijke vernieuwing, verandering en/of uitbreiding geen wijziging van het gebruik ten doel mag hebben, tenzij dit andere gebruik ingevolge het plan is of kan worden toegestaan,
- 8.2.2 De uitbreiding niet groter mag zijn dan 10% van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaande, dan wel krachtens de verleende bouwvergunning c.q. de gedane melding bepaalde inhoud van het bouwwerk tot een maximum van 50 m³.
- 8.3 Bouwwerken, als bedoeld in artikel 8.2, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet, ingeval van calamiteit geheel worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, zo nodig met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de aanvraag voor bouwvergunning of de melding geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan. Het gestelde onder artikel 8.2.1 en artikel 8.2.2 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'voorschriften bestemmingsplan Sappemeer Oost, partiële herziening 2002'

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer van ... 11 2 NOV, 2002

Voorzitter,

Secretaris,

griffier

