

helikopter start- en landingsplaats Eemshaven

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bedrijventerrein	7
Hoofdstuk 3	Algemene regels	9
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	10
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	11
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 8	Overige regels	14
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	16

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan **helikopter start- en landingsplaats Eemshaven** met identificatienummer NL.IMRO.1651.03BPHeliport-0301 van de gemeente Eemshaven;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander-bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm van) één persoon, wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

1.9 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 gebouw:

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

1.19 kantoor:

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten welke bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

1.20 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.21 peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.22 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het plan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.23 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.24 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.25 windturbine:

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

b. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

c. de dakhelling van een bouwwerk:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

d. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

e. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële activiteiten, nutsbedrijven, transportbedrijven en op- en overslagbedrijven met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en terreinen, te weten:
 1. haventerrein met bijbehorende havenwerken en installaties, alsmede kaden, parkeerterreinen, ontsluitingswegen, spoorwegaansluitingen, openbare nutsvoorzieningen, leidingen en groenvoorzieningen;
 2. bouwterrein, werkterrein en opslagterrein, met uitzondering van opslag van niet gebiedseigen afvalstoffen;
 3. een helikopter start- en landingsplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - helikopter start- en landingsplaats';
 4. een helihaven incl. hangar, kantoorruimte en brandstofvoorziening ten behoeve van een helikopter start- en landingsplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - helikopterluchthaven';

met daarbij bijbehorende:

- b. ontsluitingswegen;
- c. verblijfsgebied;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterpartijen.

De volgende bedrijven zijn niet toegestaan:

- bedrijven die gebruik maken van kernenergie;
- kolencentrales
- bedrijven voor de verzameling (inclusief het vervaardigen), de behandeling/verwerking, de verwijdering of voor de opslag/berging van splijtstoffen en/of radio-actief afval, met uitzondering van bedrijven als bedoeld in artikel 41 tot en met 44 van het Besluit Kerninstallaties, splijtstoffen en erts en in artikel 6 en 7 (met uitzondering van lid 3, sub c en d) van het Besluit stralenbescherming Kernenergiewet;
- risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de bestaande risicovolle inrichtingen.

Geluidgevoelige functies en bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'bouwmak';
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 meter, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt en de oprichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - helikopter start- en landingsplaats' uitsluitend op de bestemmingsgrens plaatsvindt;
 2. reclamemasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt 80 % van het bouwmak.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, in verband met een verantwoorde landschappelijke inpassing van de bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het oprichten van risicovolle inrichtingen;
- b. het oprichten van windturbines;
- c. het gebruik van de bodem met inbegrip van de ondergrond of de diepe ondergrond ten behoeve van het opslaan of bergen van radioactief afval en/of het storten van gevaarlijk afval;
- d. de mogelijkheid middel- en hoogradioactief afval bovengronds op te slaan of te bergen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegde gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4 ten behoeve van het oprichten van risicovolle inrichtingen, mits:
 - 1. mits geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden optreden;
 - 2. geen onevenredige belemmeringen optreden voor omliggende bestaande bedrijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

De gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik, met uitzondering van het strijdig gebruik, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag van aan het gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, met uitzondering van opslag ten behoeve van de normale bedrijfsvoering en het normale onderhoud van erven, waterlopen, paden en wegen.
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. gebruik, anders dan bestaand gebruik, dat tot gevolg heeft dat er significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden optreden.

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 geluidzone - luchthavenbesluit

In aanvulling op hoofdstuk 2 en artikel 8.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchthavenbesluit' dat het niet is toegestaan woningen of andere geluidgevoelige functies toe te voegen binnen de aanduiding 'geluidzone - luchthavenbesluit'.

6.2 luchtvaartverkeerzone - luchthavenbesluit

In aanvulling op hoofdstuk 2 en artikel 8.1 geldt ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - luchthavenbesluit' dat ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten dat de bouwhoogte van een bouwwerk in geen enkel opzicht meer mag bedragen dan de hoogte zoals weergegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' in verband met het beschermingsgebied van in- en uitvliegfunnel van helikopters. Voor het bepalen van de bouwhoogte uit de vorige zin wordt uitgegaan van een peil van + 4,50 m NAP.

6.3 veiligheidszone - vliegveld 10-6 tot 10-5 plaatsgebonden risico

Binnen de gronden, ter plaatse voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 10-6 tot 10-5 plaatsgebonden risico', gelden, in aanvulling op de regels in de andere daar voorkomende bestemming(en), de volgende regels:

6.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 10-6 tot 10-5 plaatsgebonden risico', te weten het gebied tussen de 10-6 en 10-5 risicocontour van het plaatsgebonden risico, gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van een gebouw is niet toegestaan;
- b. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en de nieuwbouw van een gebouw, niet zijnde een (bedrijfs)woning toestaan, mits een verklaring van geen bezwaar is verkregen van de bevoegde minister(s);
- c. ten aanzien van een kwetsbaar gebouw bij een vliegveld wordt de verklaring van geen bezwaar, bedoeld onder b., slechts afgegeven:
 1. bij nieuwbouw op een open plek in de bestaande bebouwing;
 2. bij verandering van de bestemming van een gebouw; of
 3. bij verplaatsing van een kwetsbaar gebouw naar een minder risicodragende locatie binnen het gebied;
- d. het bepaalde onder c sub 3 wordt niet eerder toegepast dan nadat aan het oude kwetsbare gebouw de functie is onttrokken.

6.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 10-6 tot 10-5 plaatsgebonden risico' te wijzigen in die zin dat:

de aanduiding wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

6.4 veiligheidszone - vliegveld 10-5 plaatsgebonden risico en groter

Binnen de gronden, ter plaatse voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 10-5 plaatsgebonden risico en groter', gelden, in aanvulling op de regels in de andere daar voorkomende bestemming(en), de volgende regels:

6.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 10-5 plaatsgebonden risico en groter', te weten het gebied groter dan de 10-5 risicocontour van het plaatsgebonden risico, gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van een gebouw is niet toegestaan;
- b. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en de nieuwbouw van een gebouw toestaan, mits een verklaring van geen bezwaar is verkregen van de bevoegde minister(s).

6.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - vliegveld 10-5 plaatsgebonden risico en groter' te wijzigen in die zin dat: de aanduiding wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

- a. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van:
 - 1. de bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, tot ten hoogste 10% van die maten;
 - 2. de regels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - 3. het bepaalde in het plan ten behoeve van de bouw van nutsvoorzieningen (niet geschikt voor bewoning) met een maximale inhoud van 50 m³ en een maximale bouwhoogte van 4 m;
 - 4. het bepaalde in het plan ten behoeve van de oprichting van andere bouwwerken van openbaar nut met een maximale bouwhoogte van 10 m.
- b. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden aan de vergunning ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijke verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 8 Overige regels

8.1 overige zone - van toepassing verklaring

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - van toepassing verklaring' blijven de algemene regels van de 'Beheersverordening Eemshaven' vastgesteld door de gemeenteraad van Eemshaven op 20 juni 2013, met planIDN NL.IMRO.1651.03BVEemshaven-0401 van toepassing, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de enkelbestemming 'industrieterrein' (artikel 3) de regels en verbeelding worden vervangen door de regels en verbeelding ter plaatse van de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' van het onderhavige bestemmingsplan;
- met dien verstande dat de bestaande windturbines niet langer zijn toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan

helikopter start- en landingsplaats Eemshaven.