

# RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



**Eemsmond**

## Herziening Bestemmingsplan Warffum

bestemmingsplan

### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1651.BP12HZWarffum-0301

projectnummer:

14116010302

projectleider:

Douwe de Vries

### planstatus

datum:

25-04-16

status:

concept  
voorontwerp  
ontwerp



**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



Herziening bestemmingsplan Warffum

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Uitgangspunten voor de herziening</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>11</b>
<b>Regels</b>		<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>15</b>
Artikel 1	Begrippen	15
Artikel 2	Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Bos (Artikel 6)	17
Artikel 4	Recreatie - Kampeerterrein (Artikel 10)	18
Artikel 5	Woongebied (Artikel 14)	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltel regel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels (Artikel 20)	22
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels (Artikel 21)	23
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels (Artikel 22)	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	26

## Toelichting





## Hoofdstuk 1      Inleiding

### *Aanleiding*

Op 14 januari 2016 is het bestemmingsplan Warffum met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401 vastgesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan Warffum heeft met ingang van 5 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging kon beroep worden ingesteld en schorsing/voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Raad van State. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

In het bestemmingsplan is een aantal omissies geconstateerd.

Met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan worden deze omissies hersteld.

### *Vormgeving herziening*

Er is gekozen voor de vorm van een herziening die wordt toegevoegd op het bestaande bestemmingsplan Warffum. De regels van het huidige bestemmingsplan zullen op een aantal punten worden herzien, maar blijven voor het overige van kracht. De aanpassingen hebben geen gevolgen voor de opbouw en uitgangspunten van het bestemmingsplan.

In deze herziening van het bestemmingsplan wordt volstaan met een wijziging van de betreffende regel.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 zijn de wijzigingen artikelsgewijs beschreven inclusief de reden van wijziging. Eveneens is aangegeven hoe verwerking in de regels heeft plaatsgevonden.

De hoofdstukken 3 en 4 gaan achtereenvolgend in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2      Uitgangspunten voor de herziening

De voorliggende herziening ziet toe op het oplossen van enkele omissies in de regels van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401.

In het navolgende zijn de artikelen en artikelliden uit het bestemmingsplan Warffum benoemd waarop de voorliggende herziening betrekking heeft. Eveneens is de reden van de wijziging benoemd.

Art.	Bestemming	Artikellid	Reden wijziging
1	Begrippen	1.1 (plan)	Vervanging begrip van in aanhef gelijkduidend begrip.
6	Bos	6.2.1 (Bouwregels gebouwen en overkappingen)	Verduidelijking bouwwerken waarop de bouwregels van toepassing zijn.
		6.3 (Afwijken van de bouwregels)	Verwijdering niet van toepassing zijnde afwijkingsbevoegdheid.
10	Recreatie - Kampeerterrein	10.1 (Bestemmingsomschrijving)	Verduidelijking gebruiksmogelijkheden gronden.
14	Woongebied	14.2.3 (Bouwregels bedrijfsgebouwen)	Verduidelijking begrenzing bouw mogelijkheden.
		14.2.4 (Bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen)	Herstel regels bouwhoogte.
		14.3.1 (Afwijken van de bouwregels)	Herstel van toepassing verklaring voorwaarden.
20	Algemene gebruiksregels	20.1 (Specifieke gebruiksregels)	Herstel specifieke gebruiksregel kampeermiddelen.
21	Algemene aanduidingsregels	21.1.1 (Bouwregels geluidzone - spoor)	Verduidelijking bouw mogelijkheden.
22	Algemene afwijkingsregels	Afwijking bouwhoogte zend-, ontvangst- en antennemasten	Herstel afstemming afwijkingsregels met beleidsregels vastgesteld Antennebeleid.

### *Verwerking in de regels*

In de regels is cursief aangegeven wat de reden is voor de wijziging.

Indien sprake is van een kleine wijziging in een artikellid is ter verduidelijking deze wijziging

onderstreept.

## Hoofdstuk 3      Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende herziening heeft geen wijzigingen in de opbouw en uitgangspunten van het bestemmingsplan Warffum tot gevolg. Uit deze herziening vloeien derhalve geen kosten voort.



## **Hoofdstuk 4      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Warffum wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder reageren op het plan.





## Regels



## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

*(Vervanging begrip van in aanhef gelijkloidend begrip)*

De bepalingen uit artikel 1 van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401, zijn van toepassing met inbegrip van de hieronder gegeven wijziging.

#### **1.1      plan: (1.1)**

het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Warffum met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12HZWarffum-0301 van de gemeente Eemsmond.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

De bepalingen uit artikel 2 van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401, zijn van toepassing.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bos (Artikel 6)

Voor zover de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Bos' zijn de regels van artikel 6 van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401, van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

#### 3.1 Bouwregels (6.2)

*(Verduidelijking bouwwerken waarop de bouwregels van toepassing zijn)*

Het bestaande sublid 6.2.1 komt te vervallen en wordt vervangen door:

##### 6.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

#### 3.2 Afwijken van de bouwregels (6.3)

*(Verwijdering niet van toepassing zijnde afwijkingsbevoegdheid)*

Artikellid 6.3 komt in zijn geheel te vervallen.

## **Artikel 4       Recreatie - Kampeerterrein (Artikel 10)**

Voor zover de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' zijn de regels van artikel 10 van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemshaven op 14 januari 2016, met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401, van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

### **4.1       Bestemmingsomschrijving (10.1)**

*(Verduidelijking gebruiksmogelijkheden gronden)*

In artikel 10.1 wordt een nieuw onderdeel a toegevoegd:

a. verblijfsrecreatieve voorzieningen;

De bestaande onderdelen a tot en met h worden doorgeletterd naar b tot en met i.

## **Artikel 5      Woongebied (Artikel 14)**

Voor zover de gronden zijn voorzien van de bestemming 'Woongebied' zijn de regels van artikel 14 van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP12Warffum-0401, van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

### **5.1      Bouwregels (14.2)**

*(Verduidelijking begrenzing bouwmogelijkheden en herstel regels bouwhoogte)*

In sublid 14.2.3 wordt een nieuw onderdeel b toegevoegd:

b. de bedrijfsgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

In sublid 14.2.3 komt het bestaande onderdeel d te vervallen en wordt vervangen door:

d. de bouwhoogte zal niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande bedrijfsgebouw.

De bestaande onderdelen b, c en d worden doorgeletterd naar c, d en e.

In sublid 14.2.4 komt het bestaande onderdeel e te vervallen en wordt vervangen door:

e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt.

### **5.2      Afwijken van de bouwregels (14.3)**

*(Herstel van toepassing verklaring voorwaarden)*

De bestaande aanhef van sublid 14.3.1 komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende aanhef:

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

In sublid 14.3.1 onder a wordt onderdeel 3 verwijderd, waarbij het bestaande onderdeel 4 wordt vernummerd naar 3.

In sublid 14.3.1 onder g wordt onderdeel 4 verwijderd.





## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels (Artikel 20)**

De algemene gebruiksregels (artikel 20) van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NLIMRO.1651.BP12Warffum-0401, zijn van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijziging van die regels.

### **7.1      Specifieke gebruiksregels (20.1)**

*(Herstel specifieke gebruiksregel kampeermiddelen)*

In artikel 20.1 wordt het bestaande onderdeel e te vervallen en wordt vervangen door:

e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'.

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels (Artikel 21)**

De algemene aanduidingsregels (artikel 21) van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NLIMRO.1651.BP12Warffum-0401, zijn van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijziging van die regels.

### **8.1      geluidzone - spoor (21.1)**

*(Verduidelijking bouwmogelijkheden)*

#### *Bouwregels (21.1.1)*

In sublid 21.1.1 komt het bestaande onderdeel c te vervallen en wordt vervangen door:

c. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de regels van de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegelaten.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels (Artikel 22)**

*(Herstel afstemming met beleidsregels vastgesteld Antennebeleid)*

De algemene afwijkingsregels (artikel 22) van het bestemmingsplan Warffum, vastgesteld door de gemeenteraad van Eemsmond op 14 januari 2016, met identificatienummer NLIMRO.1651.BP12Warffum-0401, zijn van toepassing met inbegrip van de hieronder aangegeven wijziging van die regels.

In artikel 22 komt het bestaande onderdeel e te vervallen en wordt vervangen door:

- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m, mits:
1. uit onderzoek is gebleken dat nieuwe antenne-installaties niet op bestaande masten (site-sharing) of op bestaande bouwwerken, zoals windmolens, hoogspanningsmasten en gebouwen kunnen worden geplaatst;
  2. de locatie op een bedrijfsterrein ligt en indien dit niet mogelijk is een locatie wordt gezocht aansluitend bij verticale hoogte-elementen;
  3. is aangetoond dat de gevraagde locatie het meest effectief is in verband met dekking en capaciteit;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van onderlid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in onderlid a. met maximaal 10%
- c. onderlid 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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

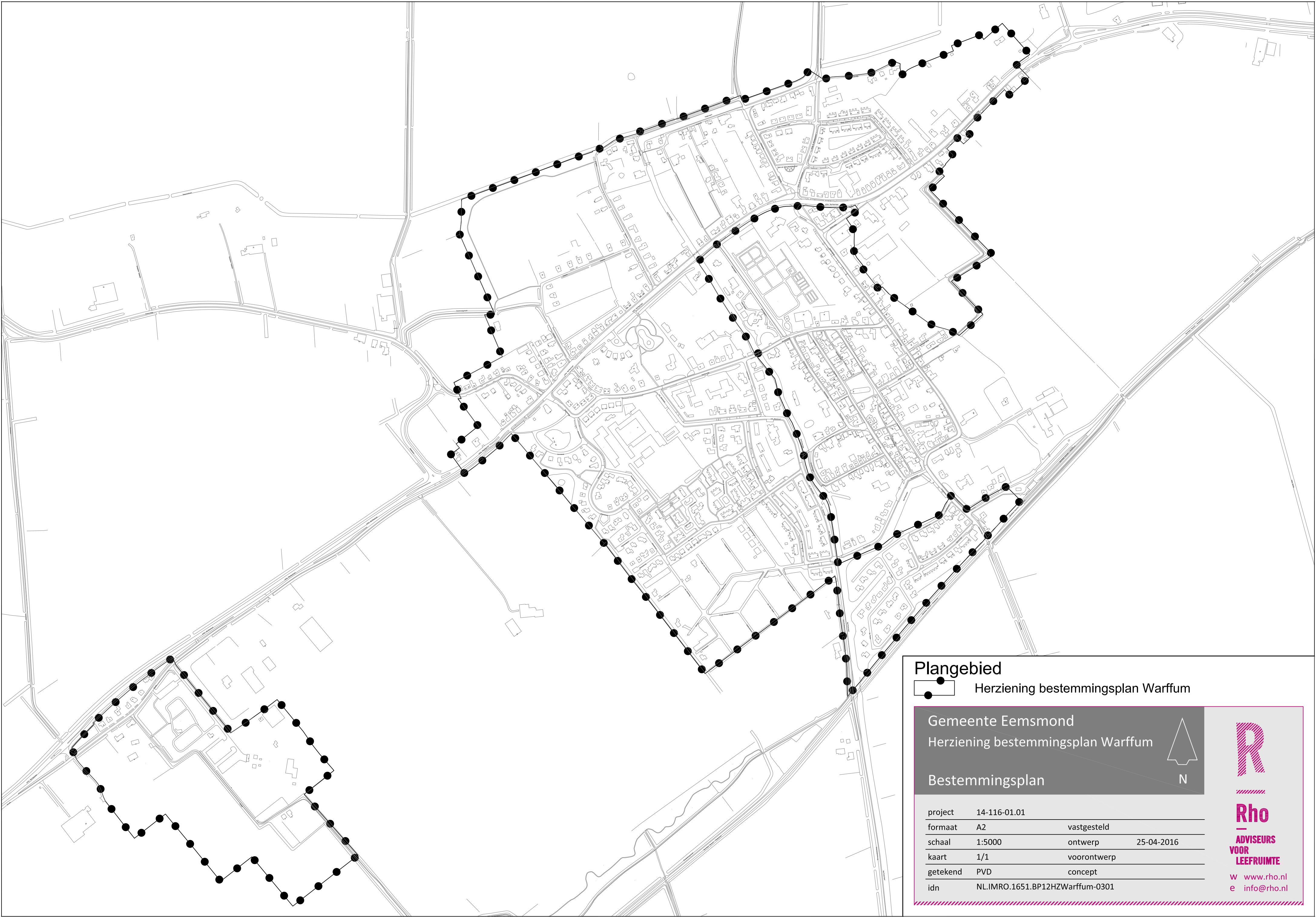
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in onderlid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander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

## **Artikel 11      Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan  
Herziening bestemmingsplan Warffum van de gemeente Eemsmond.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van....



Plangebied

 Herziening bestemmingsplan Warffum

Gemeente Eemshaven  
Herziening bestemmingsplan Warffum



Bestemmingsplan

project	14-116-01.01		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:5000	ontwerp	25-04-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	
idn	NL.IMRO.1651.BP12HZWarffum-0301		



**Rho**  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)