

Bestemmingsplan

Axelse Vlakte, Finlandweg

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bedrijventerrein - Haven B	17
Artikel 4	Water	19
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 6	Anti-dubbel tel regel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 12	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13	Overgangsrecht	29
Artikel 14	Slotregel	30

ontwerp bestemmingsplan Axelse Vlakte, Finlandweg
Gemeente Terneuzen
Projectnummer 262062

ontwerp bestemmingsplan Axelse Vlakte, Finlandweg

Gemeente Terneuzen

Projectnummer 262062

Regels

ontwerp bestemmingsplan Axelse Vlakte, Finlandweg
Gemeente Terneuzen
Projectnummer 262062

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Axelse Vlake, Finlandweg met identificatienummer NLIMRO.0715.BPAXVL04-ON01 van de gemeente Terneuzen;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.6 afgewerkt bouwterrein:

de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond: bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;

1.7 afgraven en ophogen van de bodem:

het verrichten van handelingen, waardoor de hoogteligging van een terrein of de bodem van een water (al dan niet tijdelijk) wordt verlaagd. Hieronder wordt niet begrepen:

- a. de werkzaamheden, die in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering worden verricht zoals (diep)ploegen en frezen;
- b. het maken van ondiepe (circa 1 meter) en weder te dichten sleuven en gaten voor het leggen van buizen, drainagebuizen en kabels;
- c. het reguliere onderhoud aan watergangen (baggerwerkzaamheden);

1.8 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.10 antennedragers:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

- 1.11 archeologisch deskundige:**
de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het college aangewezen deskundige op het gebied van archeologie;
- 1.12 Awb:**
de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- 1.13 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.14 bebouwingsgrens:**
de op de kaart, blijktens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
- 1.15 bebouwingspercentage:**
een percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd en dat is aangegeven in de regels of bij uitzondering op de verbeelding is aangeduid;
- 1.16 bedrijf:**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.17 bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.18 bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
- 1.19 bedrijfs- of dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of personen, wiens of wier huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.20 beperkt kwetsbare objecten:**
verspreid liggende woningen (maximaal twee woningen per hectare), dienst- en bedrijfswoningen, kleinschaliger kantoorgebouwen, horecabedrijven, winkels tot 2.000 vierkante meter, kampeer- en recreatieterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

- 1.21** **bestaand**
afstands-, hoogte-, inhouds-, oppervlaktematen en aantallen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.22** **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.23** **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.24** **bevoegd gezag:**
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.25** **Bevi-inrichtingen:**
bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;
- 1.26** **bijbehorend bouwwerk:**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.27** **Bouwbesluit**
het Bouwbesluit, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 1.28** **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.29** **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.30** **bouwlaag:**
een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk gelegen tussen twee vloeren of een vloer en een dak, met uitzondering van de kelder, het souterrain en de zolder;
- 1.31** **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.32** **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.33** **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- 1.34 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- 1.35 bulkgoederen:**
onverpakte vaste en/of vloeibare goederen die in grote hoeveelheden tegelijk gestort, opgeslagen en vervoerd kunnen worden, waaronder zand, grond, grind, stenen, graan, afvalwater;
- 1.36 cultuurhistorische waarden:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.37 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.38 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.39 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals bijvoorbeeld een kantoor, uitzendbureau, reisbureau, kapper, schoonheidssalon, fysiotherapeut, belwinkel en internetcafé, etc;
- 1.40 Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheenEHS):**
elementen die als verbinding fungeren tussen ecologische stapstenen of kerngebieden, rekening houdend met de reeds aanwezig landschapselementen en de flora en fauna;
- 1.41 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.42 geluidgevoelige objecten:**
woningen, woonwagendplaatsen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld gedefinieerd in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.
- 1.43 geluidproducerende inrichtingen:**
inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder;
- 1.44 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

- 1.45 geluidsbelasting vanwege een spoorweg:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.46 geluidsbelasting vanwege een weg:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
geluidsgevoelige objecten
- 1.47 geluidsgevoelige objecten:**
woningen, woonwagendstandplaatsen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld gedefinieerd in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;
- 1.48 geluidzone - industrie:**
een geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezondeerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.
- 1.49 geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder (Stbl. 1981, 533) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
- 1.50 geurgevoelig object:**
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;
- 1.51 grenswaarde:**
grens, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;
- 1.52 groepsrisico (GR):**
de kans op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de activiteit, het aantal personen dat in de omgeving van de activiteit verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR;
- 1.53 grootschalige detailhandel:**
detailhandelsvoorzieningen met een bedrijfsploeroppervlak van 1.500 m² of meer;
- 1.54 hogere grenswaarde:**
een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.55 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.56 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.57 huishouden:

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning. Dit samenlevingsverband dient in continuïteit en onderlinge verbondenheid te zijn.

1.58 installaties ten behoeve van energievoorziening:

alle installaties voor de productie van energie, CO₂ (koolstofdioxide) en stroom, hoofdzakelijk ten behoeve van de klimatisering (verwarming, koeling en CO₂-dosering) van kassen en de bijbehorende bedrijfsruimten, inclusief de bijbehorende behuizing;

1.59 kantine:

verblijfslokaal ten behoeve van o.a. recreatieve voorzieningen en maatschappelijke doeleinden waar men, als ondergeschikte functie aan de bestemming, consumpties kan kopen en nuttigen;

1.60 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Ww een omgevingsvergunning ingevolge de Wabo vereist is;
- c. een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.61 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.62 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.63 Keur:

wettelijke regels, opgesteld door het waterschap, waarin regels zijn opgenomen voor het bouwen en het gebruik van de gronden die aan een waterloop of (binnen een) waterkering zijn gelegen;

1.64 kwetsbare objecten:

woningen, verblijfsgebouwen voor minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, ziekenhuizen, bejaardenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen, scholen, (delen) van gebouwen voor dagopvang van minderjarigen, gebouwen waar langdurig meer dan vijftig mensen verblijven (zoals grote kantoren, hotels of winkels en winkelcentra), kantoorgebouwen en hotels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 vierkante meter per object, winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van 2.000 vierkante meter per winkel en sport-, kampeer- en recreatieterreinen voor langdurig verblijf van meer dan vijftig mensen, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.65 landschapswaarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.66 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.67 maatvoeringsvlak:

het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes en woningtypes scheidt;

1.68 nevenfunctie/activiteit:

een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft;

1.69 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.70 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.71 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.72 openbare ruimte:

ruimte die voor iedereen toegankelijk is;

1.73 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.74 peil:

a. voor gebouwen waarvan de toegang op maximaal 5 meter van de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van het bouwperceel;
- e. bij ligging in of op het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);

1.75 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.76 plaatsgebonden risico (PR):

de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt door een ongeval vanwege die activiteit, waarbij plaatsen met een gelijk risico door zogenaamde risicocontouren op een kaart kunnen worden weergegeven.

1.77 risicocontour:

contour rondom een risicovolle inrichting die de zone begrenst waar het plaatsgebonden risico, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), gelijk is aan of groter is dan 10^{-6} per jaar;

1.78 risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.79 seksinrichting:

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

1.80 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals de lijst is opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten deeluitmakende van deze regels;

1.81 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.82 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw.

1.83 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.84 watergang:

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.85 waterkering:

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam;

1.86 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

- a. bij zadel- en schilddaken en platte daken: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, goothoogten met een ondergeschikte lengte ten opzichte van de gevel niet meegerekend;
- b. bij lessenaarsdaken: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, goothoogten met een ondergeschikte lengte ten opzichte van de gevel niet meegerekend en voor zover niet gelijk aan de (bouw)hoogte van het bouwwerk.

2.3 De dakhelling van een bouwwerk

De hoek tussen het dakvlak en een horizontale lijn. Bij een gebroken kap wordt de dakhoek c.q. hellingshoek gemeten op de (denkbeeldige) lijn tussen de bovenkant van de goot en de bovenkant van de nok.

2.4 De inhoud van een bouwwerk

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

2.5 De (bouw)hoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk.

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 Het bebouwde oppervlakte van een bouwperceel of een ander terrein

Door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in deze regels anders is bepaald.

2.8 De hoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.9 De hoogte van een kleine windturbine

Vanaf het peil tot aan het hoogst mogelijke punt van de rotor.

2.10 Ondergeschikte delen

Bij het bepalen van afstanden, hoogtes, oppervlakten en inhoud blijven uitstekende bouwdelen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - Haven B

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Haven B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten vanaf milieucategorie 3.1 tot en met categorie 4.2 voor zover deel uitmakend van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten met de SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van bedrijfsactiviteiten:

SBI-code	uit ten hoogste categorie	betreft
383202	5.2	breekzeefinstallatie cap > 100.000 ton per jaar

alsmede voor:

- c. aan de functies onder a en b gebonden ondergeschikte kantoren;
- d. aan de functies onder a en b gebonden parkeervoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'laad en losplaats': een kade voor het laden en lossen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- h. de volgende bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten:
 1. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen, tenzij de veiligheidsafstand zoals bedoeld in het Bevi binnen de plangrenzen valt ;
 3. detailhandel;
 4. horecabedrijven;
 5. zelfstandige kantoren;
- i. De volgende overige functies zijn uitgesloten:
 1. bedrijfswoningen;
 2. kwetsbare objecten.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. indien binnen een bouwvlak de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen, silo's en overkappingen niet meer mag bedragen dan 25 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 1. van hijskranen: 60 m;
 2. van terreinafscheidingen 4 m;

3. schoorstenen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 99 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 onder c ten behoeve van de hoogte van gebouwen, silo's en overkappingen met dien verstande dat deze maximaal 40 m mag bedragen;
- b. lid 3.2 onder d, sub 3 ten behoeve van de hoogte van terreinafscheidingen met dien verstande dat deze maximaal 5 meter mag bedragen;

onder voorwaarde van aantoonbare bedrijfseconomische redenen en dat geen afbreuk gedaan mag worden aan de directe omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat aan de herplantplicht, zoals bedoeld in de brief van de Dienst Regelingen (Bijlage 2), afdoende is voldaan.

3.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Het is verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen tot een gezamenlijke hoogte van meer dan 12 meter.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten uit twee categorieën hoger dan in lid 3.1 onder a genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 onder a toegelaten categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 zijn uitsluitend toegestaan voor zover het activiteiten betreft waarvan voldoende wordt aangetoond dat geen sprake is van significante effecten voor het milieu en indien dit wel het geval is, middels een door een erkend bureau opgesteld rapport, wordt aangetoond dat deze door middel van mitigerende en zonodig compenserende maatregelen voorkomen kunnen worden;
- c. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikt indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer te water;
- b. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals haven- en afmeervoorzieningen ten behoeve van in het plangebied gevestigde bedrijven of bedrijfsactiviteiten en voor waterstaatkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het innemen van een ligplaats met een woonschip of pleziervaartuijg is niet toegestaan.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen:

- a. uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. geen andere bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder b ten einde de bouw van bouwwerken ten dienste van andere daar voorkomende bestemmingen dan bedoeld in lid 5.1 toe te staan, mits:

- a. waterstaatsbelangen dit toelaten;
- b. advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

7.3 Parkeernormen

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor vrachtverkeer, werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen van de gemeente Terneuzen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten einde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

11.2 Verwijzing wettelijke regelingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 **Overige regels**

12.1 **Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

ontwerp bestemmingsplan Axelse Vlakte, Finlandweg
Gemeente Terneuzen
Projectnummer 262062

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

13.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, 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.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Axelse Vlakte, Finlandweg.