

Planregels

Inhoudsopgave

Planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	
	artikel 1 Begrippen	1
	artikel 2 Wijze van meten	4
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	
	artikel 3 Bedrijventerrein (B)	5
	artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorzieningen (B-NV)	9
	artikel 5 Groen (G)	10
	artikel 6 Verkeer (V)	11
	artikel 7 Water (WA)	12
	artikel 8 Waarde-Archeologie (WR-A)	13
	artikel 9 Leiding-Water (L-W)	15
	artikel 10 Leiding-Hoogspanningsverbinding (L-HV)	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	
	artikel 11 Algemene ontheffingsregels	19
	artikel 12 Algemene procedureregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	
	artikel 13 Overgangsregels	21
	artikel 14 Slotregel	23

Bijlage

- Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. de wet	de Wet ruimtelijke ordening;
2. het plan	het bestemmingsplan, als bedoeld in de wet, HOOGEBRUG III, gemeente Winschoten;
3. de plankaart	de van het plan deel uitmakende plankaart;
4. aanduiding	een op de kaart aangegeven of 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;
5. aanduidingsgrens	de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. achtererf	gedeelte van het perceel cq. erf dat achter de achtergevel van het gebouw en/of het verlengde daarvan is gelegen;
7. achterperceelgrens	de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het achtererf;
8. ambacht	het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;
9. ander bouwwerk	een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
10. ander werk	een werk, geen bouwwerk zijnde;
11. bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
12. bebouwingspercentage	een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bebouwingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
13. beeldkwaliteitplan	Beeldkwaliteitplan Bedrijventerrein Winschoten, vastgesteld bij raadsbesluit van 17 december 2008;
14. bestemmingsgrens	de grens van een bestemmingsvlak;
15. bestemmingsvlak	een op de kaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
16. bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
17. bouwgrens	de grens van een bouwvlak;

18. bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
19. bouwperceelsgrens	een grens van een bouwperceel;
20. bouwvlak	een op de kaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
21. 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;
22. calamiteit	een ongewoon voorval met ernstige gevolgen zoals een brand of een explosie;
23. dak	iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
24. detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;
25. dienstverlening	het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
26. gebouw	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
27. geluidsgevoelig gebouw	een gebouw dat dient ter bewoning of ten behoeve van een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder;
28. geluidzoneringsplichtige inrichting	een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
29. goederen	roerende lichamelijke zaken;
30. groothandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
31. hoofdgebouw	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
32. kantoor	een ruimte of bij elkaar behorende ruimten welke bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;
33. peil	voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang en 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;
34. perceelsgrens	de grens van een perceel;

35. platte afdekking	een horizontale afdekking;
36. risicovolle inrichting	een inrichting, bij welke een grenswaarde/richtwaarde voor het risico cq. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen;
37. seksinrichting	een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden; Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
38. silo	een ander bouwwerk ten behoeve van opslag van goederen;
39. zijdelingse perceelsgrens	de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf;
40. zijerf	gedeelte van het perceel, c.q. erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de lengte breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

2. de oppervlakte van een 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;

3. de bouwhoogte van een bouwwerk

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

4. de goothoogte van een bouwwerk

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

5. 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;

6. de afstand tot de (zijdelingse perceelsgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

7. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Bedrijventerrein (B)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor het volgende:

- a.** industrie, handel en ambacht, transport, dienstverlening en hiermee naar de aard vergelijkbare bedrijven met dien verstande dat in de op de kaart met:
 - 1.
'A' aangeduide zone uitsluitend bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan,
 - 2.
'B' aangeduide zone uitsluitend bedrijven in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - 3.
Daarbij dient de geluidsproductie van bedrijven te passen binnen de geluidszonering van het industrieterrein Winschoten-Oost (1991) en het zonebeheersmodel (2006) dat op basis daarvan door de gemeente wordt gehanteerd voor de te vergunnen geluidsruijnte binnen het plangebied;
 - 4.
Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - 5.
Detailhandel is niet toegestaan;
 - 6.
Zelfstandige kantoorfuncties zijn niet toegestaan;
- b.** niet zelfstandige kantoorfuncties uitsluitend, voorzover deze onderdeel uitmaken van de betreffende bedrijfsvoering;
- c.** de voor "aandachtzone beeldkwaliteit" aangeduide gronden zijn mede bestemd voor bebouwing met een hoogwaardige beeldkwaliteit, waarbij de betreffende voorwaarden en eisen in het beeldkwaliteitplan uitgangspunt vormen;
- d.** de voor "aandachtzone beeldkwaliteit" aangeduide gronden zijn mede bestemd voor dijklichaam/ vestingwal tot een hoogte van 6 meter, waarbij de betreffende voorwaarden en eisen in het beeldkwaliteitplan uitgangspunt vormen;
- e.** het bepaalde onder b geldt niet voor de gronden binnen het plangebied voorzover deze zich bevinden binnen een 10-6 veiligheidszone die het

plaatsgebonden risico aanduidt als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden bedrijfsgebouwen, werk- en opslagterreinen, parkeerterreinen, wegen en paden, nutsvoorzieningen (inclusief leidingen), groenvoorzieningen, laad- en losfaciliteiten, bouwwerken -geen gebouwen zijnde- en overige voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat bedrijven op eigen erf dienen te voorzien in een op de eigen behoefte afgestemd parkeerareaal en in de benodigde ruimte voor het laden en lossen van goederen.

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen op de in 3.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:

- a.** gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b.** op deze gronden mogen geen bedrijfswoningen worden opgericht;
- c.** in de zone aangeduid met “aandachtzone beeldkwaliteit” dienen de gebouwen in of ten hoogste 15 meter achter de op de kaart aangegeven bouwgrens te worden opgericht;
- d.** het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80 %, met dien verstande dat voor gronden gelegen in zone A geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 60 %;
- e.** de hoogte van gebouwen mag maximaal 11 meter bedragen, dan wel niet meer dan de op de kaart aangegeven maximum hoogtemaat;
- f.** voorzover van toepassing mag de hoogte van gebouwen niet minder bedragen dan de op de kaart aangegeven minimum hoogtemaat;
- g.** de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achterperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat de afstand tot de achterperceelsgrens niet geldt binnen de met “aandachtzone beeldkwaliteit”aangeduide gronden;
- h.** de afstand tussen gebouwen op een bouwperceel mag niet minder dan 5 meter bedragen, tenzij ze aaneen worden gebouwd;
- i.** de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, alsmede met uitzondering van reclamemasten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

3.3. Ontheffingsbevoegdheid

- a.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:
1.
Het bepaalde in 3.1 sub a onder 1 en 2, met dien verstande dat ontheffing kan worden verleend voor bedrijven die als zodanig niet in

de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, maar daarmee qua categorie-indeling wel vergelijkbaar zijn.

2.

Het bepaalde in 3.1 sub e, met dien verstande dat ontheffing kan worden verleend voor bedrijvigheid die valt onder beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

- b.** Bij het al dan niet verlenen van ontheffing als bedoeld in sub a onder 1 worden de volgende aspecten in de afweging betrokken:

Ontheffing wordt alleen verleend wanneer de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving gelijk gesteld kan worden met de toegestane bedrijfsactiviteit en waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- c.** Bij het al dan niet verlenen van ontheffing als bedoeld in sub a onder 2 worden de volgende aspecten in de afweging betrokken;

Ontheffing wordt alleen verleend wanneer het bedrijfsactiviteiten betreft die niet nadelig worden beïnvloed door, dan wel geen nadelige invloed uitoefenen op de externe veiligheidssituatie. Bij het bepalen van deze invloeden dient te worden voldaan aan de relevante bepalingen uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Bij het verzoek tot ontheffing dienen door initiatiefnemer onderzoeksgegevens te worden overlegd om aan te tonen dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden kan worden voldaan.

3.4. Wijzigingsbevoegdheid

- a.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, in die zin dat:

1.

Binnen de op de plankaart met A, aangeduide zone bedrijven in de categorie 4.1 en/of binnen de met B aangeduide zone bedrijven in de categorie 4.2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten worden toegestaan.

2.

Binnen het plangebied risicovolle inrichtingen worden toegestaan.

- b.** Een wijziging als bedoeld in 3.4 sub a. onder 1 kan uitsluitend worden toegestaan als:

Door de initiatiefnemer onderzoeksgegevens worden overlegd waaruit blijkt dat met de betreffende bedrijfsactiviteit, door middel van de aan te houden afstanden ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving, naar aard en invloed ervan, geen nadelige invloed wordt uitgeoefend op de externe veiligheidssituatie, er geen afbreuk wordt gedaan aan het betreffende woon- en leefmilieu in de omgeving en er geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatse. Het bepaalde in 3.1.a onder 3 en 4 blijft onverminderd van kracht.

- c.** Een wijziging als bedoeld in 3.4 sub a onder 2 kan - aanvullend op en met inachtneming van het bepaalde in 3.4 sub a onder b - uitsluitend worden toegestaan als:

Door de initiatiefnemer onderzoeksgegevens worden overlegd waaruit blijkt dat met de betreffende bedrijfsactiviteit, door middel van de aan te houden afstanden ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving - naar de aard en de invloed ervan - wordt aangetoond dat aan de voorwaarden inzake de externe veiligheidssituatie kan worden voldaan. Bij het bepalen van deze invloeden zijn de bepalingen uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing. Op basis daarvan wordt de bij de risicovolle inrichting behorende 10-6 risicocontour op de plankaart aangeduid. Daarnaast blijft het bepaalde in 3.1 sub a onder 3 onverminderd van kracht.

- d.** Artikel 3.6 van de Wet is van overeenkomstige toepassing en de te volgen procedure is opgenomen in artikel 12 van de planregels.

3.5. Specifieke gebruiksregels

In de zone met de aanduiding “aandachtzone beeldkwaliteit” is buitenopslag niet toegestaan op de gronden tussen de bebouwing en de openbare weg, alsmede niet op de gronden tussen de bebouwing en de in de bestemming Groen toegestane dijkopeningen.

3.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 3.5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 4 Bedrijf – Nutsvoorziening (B-NV)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, waaronder transformatorstations.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede hoogspanningsleidingen, verhardingen, groenvoorzieningen, water en andere werken toegestaan.

4.2. Bouwregels

Voor het bouwen op de in 4.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:

- a.** gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b.** de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c.** de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, alsmede met uitzondering van reclamemasten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

artikel 5 Groen (G)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, beplantingen, water, oeverstroken, wegaansluitingen, paden en nutsvoorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en andere werken.

De voor “aandachtzone beeldkwaliteit” aangeduide gronden zijn mede bestemd voor dijklichamen tot een hoogte van 4 meter, waarbinnen dijkopeningen mogen worden aangebracht met een horizontale breedte tussen 3 en 10 meter en waarbij de betreffende voorwaarden en eisen uit het beeldkwaliteitplan uitgangspunt vormen.

5.2. Bouwregels

Voor het bouwen op de in 5.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:

- a.** op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b.** de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter, met uitzondering van reclamemasten waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

artikel 6 Verkeer (V)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermstroken en groenvoorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en andere werken.
Reclamemasten zijn niet toegestaan.

6.2. Bouwregels

Voor het bouwen op de in 6.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:

- a.** Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b.** De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 meter bedragen.

artikel 7 Water (WA)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor kanalen, sloten, oeverstroken en overige watergangen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken. Reclamemasten zijn niet toegestaan.

7.2. Bouwregels

Voor het bouwen op de in 7.1 omschreven gronden gelden de volgende regels:

- a.** Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b.** De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

artikel 8 Waarde – Archeologie (WR-A)

(dubbelbestemming)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, naast de aangegeven andere bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor herstel en behoud van (mogelijk aanwezige) archeologische waarden.

8.2. Aanlegvergunning

- a.** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken - geen bouwwerken zijnde - of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren over een oppervlakte groter dan 100 m², voorzover daartoe grondbewerkingen noodzakelijk zijn op een diepte groter dan 1 meter;
 - het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies voorzover deze worden aangelegd op een diepte groter dan 1 meter;
 - het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 1 meter, waartoe ook wordt gerekend egaliseren en aanleggen van drainage, over een oppervlakte groter dan 100 m².
- b.** Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c.** De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden.
- d.** Voorzover de onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting om de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden kan een terzake deskundige

instantie om advies worden gevraagd, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 8.2 onder a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 9 Leiding-Water (L-W)

(Dubbelbestemming)

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leiding-water aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a.** ondergrondse watertransportleidingen;

 met de daarbij behorende:
- b.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwregels

- 9.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 9.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt.

9.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterleiding, ontheffing verlenen van:

- a.** het bepaalde in lid 9.2.1 en lid 9.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;

9.4. Aanlegvergunning

- a.** Het is verboden op of in de als waterleiding bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

 het aanbrengen van diepwortelende beplanting.
- b.** Het in 9.4 onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c.** De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

9.5. Wijzigingsbevoegdheid

- a.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming leiding-water wordt verplaatst als ook met de betreffende leidingbeheerder tot overeenstemming is gekomen.
- b.** Artikel 3.6 van de Wet is van overeenkomstige toepassing en de te volgen procedure is opgenomen in artikel 12 van de planregels.

9.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 9.4 onder a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

artikel 10 Leiding–Hoogspanningsverbinding (L–HV) (Dubbelbestemming)

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leiding-hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor:

- a.** bovengrondse hoogspanningsverbindingen;

 met de daarbij behorende:
- b.** bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwregels

- 10.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- 10.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 50 meter zal bedragen.

10.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding, ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;

10.4. Aanlegvergunning

- a.** Het is verboden op of in de als hoogspanningsleiding bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

 het aanbrengen van hooggroeiende beplanting.
- b.** Het in 10.4 onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c.** De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

10.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 10.4 onder a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 11 Algemene ontheffingsregels

- 11.1.** Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor het volgende:
- a.** Het afwijken van het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geven.
 - b.** Geringe afwijkingen van bouwgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
 - c.** Het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes en/of zendmasten ten behoeve van het (tele) communicatieverkeer, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 meter mag bedragen, mits:
 - de noodzaak wordt aangetoond;
 - plaatsing op een bestaande mast of op een bestaand bouwwerk niet mogelijk is;
 - de plaatsing aansluit bij bestaande verticale elementen en;
 - de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord.
 - d.** Het oprichten van gebouwen ten dienste van het openbaar nut, het verkeer en verblijf op de openbare weg, de energievoorziening en de waterhuishouding, met dien verstande dat de inhoud en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer dan 100 m³, respectievelijk 4 meter mogen bedragen.
- 11.2.** De in 11.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- 11.3.** De in 11.1 sub c en sub d genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien vooraf door burgemeester en wethouders met gebruikers en/of eigenaren in de directe omgeving overleg wordt gepleegd omtrent de plaatsing van deze bouwwerken.
- 11.4.** Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van de ontheffingsbevoegdheid voorwaarden stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 12 Algemene procedureregels

- 12.1.** Een ontwerpbesluit tot het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 3.6 van de Wet wordt gedurende minimaal 6 weken met bijbehorende stukken ter inzage gelegd.
- 12.2.** Van de ter inzage legging wordt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen bekendmaking gedaan en via de elektronische weg. De bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- 12.3.** Gedurende de in 12.1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders (mondeling en/of alleen schriftelijk) zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 13 Overgangsregels

13.1. Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

- 13.1.1.** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 13.1.2** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 13.1.3** Het eerste lid 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 overgangsregel van dat plan.

13.2. Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

- Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:
- 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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 doen hervatten.

- d.** Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Hoogebrug III", gemeente Winschoten.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...

, voorzitter

, raadsgriffier