

Toelichting

INHOUD

1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Doel van het plan	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Uitspraak Raad van State	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Herziening	9
2.2 Plansystematiek.....	10
3 Juridische aspecten.....	12
3.1 Planvorm.....	13
4 Toelichting op bestemmingen.....	14
4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	15
4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	17
4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
5 Uitvoerbaarheid en procedure.....	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Procedure.....	21

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 26 juni 2013 is door de raad van de gemeente Oldambt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Winschoten' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het planologisch en juridisch kader voor de bedrijventerreinen Reiderland, De Rensel en Hoogebrug, gelegen aan de oostzijde van Winschoten.

Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. Beroepen zijn onder meer ingesteld door Bosma Bedden (Transportbaan 28) en Haardencentrum Winschoten (Transportbaan 4 en 26), de eigenaren van de betreffende percelen in het voorliggende bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 27 mei 2015 uitspraak gedaan over deze beroepen. De Afdeling heeft de beroepen van beide voornoemde appellanten gegrond verklaard en het vaststellingsbesluit vernietigd voor zover dit ziet op de bestemmingen voor de percelen Transportbaan 4, 26 en 28.

De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de einduitspraak van 27 mei 2015 hierover een nieuw besluit te nemen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de reparatie van het bestemmingsplan conform de uitspraak van de Afdeling. Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De voorliggende herziening van het bestemmingsplan ziet uitsluitend op de percelen Transportbaan 4, 26 en 28, gelegen op het bedrijventerrein Reiderland in Winschoten.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Transportbaan 4 is gelegen aan de westzijde van het bedrijventerrein op de hoek van de Beertsterweg en Transportbaan.

De naast elkaar gelegen percelen Transportbaan 26 en 28 bevinden zich meer centraal op het bedrijventerrein Reiderland.

1.3 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een eenduidig en actueel juridisch en planologisch kader te verkrijgen voor de percelen Transportbaan 4, 26 en 28, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling van 27 mei 2015.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Nu door de Afdeling het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Winschoten' op de planonderdelen Transportbaan 4, 26 en 28 is vernietigd, zijn voor deze percelen de voorgaande bestemmingsplannen van kracht.

Voor de onderhavige percelen is het bestemmingsplan 'Industrieterrein Beertsterweg 1973 van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Winschoten op 29 augustus 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen op 7 mei 1974. Aan alle drie percelen is de bestemming 'Handel en Industrie' toegekend. Voor het perceel Transportbaan 4 gelden eveneens de bestemmingen 'Openbare weg' en 'Openbaar groen'.

1.5 Uitspraak Raad van State

Op 27 mei 2015 heeft de Afdeling uitspraak gedaan in de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Winschoten' van de gemeente Oldambt. Onder meer is beroep aangetekend door Bosma Bedden en Haardencentrum Winschoten.

Door Bosma Bedden is betoogt dat voor het perceel Transportbaan 28 in het bestemmingsplan ten onrechte de bestemming 'Bedrijventerrein – 3.1' is opgenomen. Aangevoerd wordt dat reeds sinds 2007 een beddenzaak ter plaatse is gevestigd, wat was toegestaan op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan. De Afdeling heeft hierin geoordeeld dat het vestigen van de beddenzaak onder het voorgaande bestemmingsplan was toegestaan. De Afdeling overweegt dat bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd en dat de raad bij de vaststelling geen rekenschap heeft gehouden met het feit dat het bedrijf als legale detailhandelsvestiging dient te worden aangemerkt. Geoordeeld wordt dat het bestreden besluit niet met vereiste zorgvuldigheid is voorbereid, met tot gevolg dat de Afdeling het besluit vernietigd heeft voor zover dit ziet op de bestemming 'Bedrijventerrein – 3.1' ter plaatse van het perceel Transportbaan 28.

Haardencentrum Winschoten heeft betoogt dat ten onrechte de bestemming 'Detailhandel – Detailhandel volumineus' is toegekend aan het perceel Transportbaan 4. Aangevoerd is dat de detailhandelsmogelijkheden daardoor beperkt worden, nu alleen volumineuze detailhandel mogelijk is. Door de Afdeling is geoordeeld dat, naast detailhandel in vuurwerk, reguliere detailhandel niet is toegestaan. De Afdeling stelt dat de winkelformule, waarvoor in 2003 vrijstelling is verleend, dient te worden aangemerkt als perifere detailhandel op grond van de regels van het bestemmingsplan. Nu alleen volumineuze detailhandel mogelijk is en perifere detailhandel conform de gebruiksmogelijkheden van de verleende vrijstelling niet, is het bestreden besluit genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. De Afdeling heeft daarom het besluit voor dit planonderdeel vernietigd.

Naast het voorgaande beroep heeft Haardencentrum Winschoten ook beroep aangetekend tegen de bestemming van het perceel Transportbaan 26. De gegeven bestemming 'Bedrijventerrein – 3.1' is niet correct, aangezien als sinds 1992 op dit perceel een groot- en detailhandel in haarden, kachels en aanverwante producten is gevestigd. Ten onrechte is volumineuze detailhandel ter plaatse niet toegestaan. De Afdeling stelt vast dat de raad zich onvoldoende op de hoogte heeft gesteld van de activiteiten die ter plaatse worden verricht, waardoor het bestreden besluit in zoverre niet is voorbereid met de vereiste zorgvuldigheid. Het bestaand legaal gebruik dient in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. De Afdeling heeft daarom het besluit voor dit planonderdeel vernietigd.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Herziening

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling en daarmee de vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Winschoten' op de planonderdelen Transportbaan 4, 26 en 28, heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak voor deze percelen een nieuw besluit te nemen.

Belangrijkste basis voor deze herziening is dat de drie percelen worden voorzien van een bestemming die het bestaande legale gebruik regelt. Dit betekent in het voorliggende bestemmingsplan voor deze percelen de volgende bestemmingen:

- Transportbaan 4: 'Detailhandel – Perifeer', met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk'.
- Transportbaan 26 (Haardencentrum Winschoten): 'Detailhandel – haardenspeciaalzaak'.
- Transportbaan 28 (Bosma bedden): 'Detailhandel – beddenspeciaalzaak'.

2.2 Plansystematiek

2.2.1 Transportbaan 4

Op het perceel Transportbaan 4 staat uit een pand van circa 1.150 m² met daar omheen terreinverharding ten behoeve van onder meer parkeervoorzieningen. In 2003 is door het college van burgemeester en wethouders een vrijstelling verleend (op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) ten behoeve van de vestiging van de winkelformule Welkoop. De Welkoop is een winkel in tuin- en dierbenodigdheden. Tevens is een bouwvergunning verleend voor het veranderen van het bedrijfsgebouw, het oprichten van bijbehorende bouwwerken en het gebruik van het omliggende terrein.

Door de Afdeling is geoordeeld dat de activiteiten die zijn toegestaan op grond van de verleende vrijstelling zijn te scharen onder de noemer perifere detailhandel, zoals opgenomen in de begrippen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Winschoten'. Onder perifere detailhandel wordt namelijk verstaan: *detailhandel in producten die qua aard of omvang van het aangeboden product niet passend wordt geacht binnen het reguliere winkelgebied, zoals een tuincentrum, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting, waaronder meubels.*

Om deze bouw- en gebruiksmogelijkheden te waarborgen wordt voor dit perceel in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' opgenomen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om detailhandel te hebben passend binnen voornoemd begrip voor perifere detailhandel. Tevens is het bestaande gebruik voor het vervaardigen en/of de opslag en/of detailhandel van vuurwerk ter plaatse toegestaan, door hiervoor een specifieke aanduiding te leggen op het bestaande bedrijfsgebouw.

2.2.2 Transportbaan 26

Het Haardencentrum Winschoten is gevestigd op het perceel Transportbaan 26. Het bedrijf is sinds 1992 op deze locatie gevestigd en betreft een groot- en detailhandel in haarden, kachels en aanverwante producten.

Op het perceel is een gebouw gesitueerd met een oppervlakte van circa 250 m². Tevens is aan de voorzijde de bedrijfswoning bij het bedrijf gelegen.

Door de Afdeling is geoordeeld dat het bestaand legaal gebruik in het algemeen dienovereenkomstig dient te worden bestemd. Daarom is aan het perceel Transportbaan 26 de bestemming 'Detailhandel – Haardenspeciaalzaak' toegekend, waarin specifiek de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen zijn vastgelegd ten behoeve van detailhandel in haarden, kachels en aanverwante producten.

2.2.3 Transportbaan 28

Sinds 2007 was op het perceel Transportbaan 28 het bedrijf Budget Bed, onderdeel van Bosma Bedden, gevestigd. Door omstandigheden genoodzaakt heeft Bosma Bedden zich op het perceel Transportbaan 28 gevestigd waarna het gebouw volledig door Bosma Bedden in gebruik is genomen. De huidige vestiging van Bosma Bedden op het perceel Transportbaan 28 is circa 540 m² groot.

Door de Afdeling is geoordeeld is dat de beddenzaak op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Industrieterrein Beertsterweg 1973' legaal ter plaatse is gevestigd, omdat de verkoopactiviteiten die daar plaatsvonden, onder de verkoop van goederen kunnen worden begrepen zoals beschreven in de planvoorschriften van dat plan.

Aan het perceel aan de Transportbaan 28 is de bestemming 'Detailhandel – Beddenspeciaalzaak' toegekend, waarin specifiek de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen zijn vastgelegd ten behoeve van detailhandel in bedden

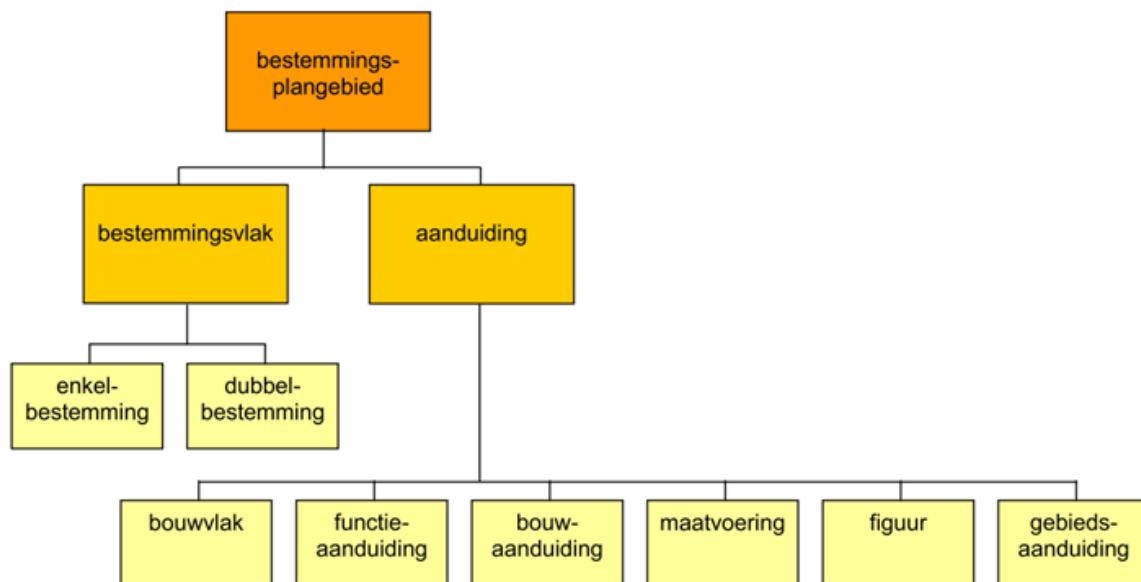
3 JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

3.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Winschoten, herziening Transportbaan 4, 26 en 28” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



4 TOELICHTING OP BESTEMMINGEN

4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel – Beddenspeciaalzaak

De bestemming 'Detailhandel – Beddenspeciaalzaak' betreft het perceel aan de Transportbaan 28, waarin specifiek de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen zijn vastgelegd ten behoeve van detailhandel in bedden.

Artikel 4 Detailhandel - Haardenspeciaalzaak

De bestemming 'Detailhandel – Haardenspeciaalzaak' betreft het perceel aan de Transportbaan 26, waarin specifiek de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden en gebouwen zijn vastgelegd ten behoeve van detailhandel in haarden, kachels en aanverwante producten.

Artikel 5 Detailhandel - Perifeer

Aan het perceel Transportbaan 4 is de bestemming 'Detailhandel – Perifeer' toegekend. Ter plaatse mogen de gronden en gebouwen gebruikt worden ten behoeve van perifere detailhandel.

4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen betreffen de 'Geluidzone – industrie' en 'Geluidzone – weg'.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 10 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Bedrijventerreinen Winschoten, herziening Transportbaan 4, 26 en 28”.

5 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bestaande situatie wordt (opnieuw) geregeld, waarbij de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden worden aangepast op basis van de uitspraak. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten in relatie tot dit bestemmingsplan aanwezig die noodzaken tot het opstellen van een specifiek onderzoek naar economische aspecten.

5.2 Procedure

De Afdeling heeft met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de gemeenteraad opgedragen om voor de vernietigde plandelen met inachtneming van de uitspraak een nieuw plan vast te stellen. Daartoe is een termijn gesteld van 26 weken en is bepaald dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 Awb hoeft te worden voorbereid.

Het bestemmingsplan heeft dan ook niet voor een ieder als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is niet toegezonden aan diensten van rijk en provincie.

De raad van de gemeente Oldambt heeft op [PM datum] het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Winschoten, herziening Transportbaan 4, 26 en 28" vastgesteld.

Regels

INHOUD

Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	7
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Detailhandel – Beddenspeciaalzaak	9
Artikel 4 Detailhandel – Haardenspeciaalzaak.....	10
Artikel 5 Detailhandel – Perifeer	11
3 Algemene regels.....	12
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	13
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels.....	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.....	15
4 Overgangs- en slotregels.....	16
Artikel 9 Overgangsrecht.....	17
Artikel 10 Slotregel.....	18

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Winschoten, herziening Transportbaan 4, 26 en 28 van de Gemeente Oldambt

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1895.02BP7005-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een op de kaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regeling 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 aan huis verbonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede het beroep van schoonheidsspecialist en pedicure, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 achtererf

gedeelte van het perceel c.q. erf dat achter de achtergevel van het gebouw en/of het verlengde daarvan is gelegen;

1.7 achterperceelsgrens

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het achtererf;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.11 bestaand

het gebruik dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, tenzij er sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de beheersverordening of ontheffing als bedoeld was in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een op de verbeelding aangegeven of een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 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;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 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;

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 gebouw

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

1.23 gebruiksoppervlakte

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

1.24 geluidsbelasting vanwege wegverkeer

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau L_{den} in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.25 geluidsbelasting vanwege industrielawaai

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke geluidsemissie van bedrijven op een aangewezen industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.26 geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.27 gevellijn

een langs de naar de weg gekeerde gevel als zodanig aangeduide lijn;

1.28 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.29 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;

1.30 indelingslijn

een als zodanig aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

1.31 peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang,

en voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.32 perifere detailhandel

detailhandel in producten die qua aard of omvang van het aangeboden product niet passend wordt geacht binnen het reguliere winkelgebied, zoals een tuincentrum, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting, waaronder meubels;

1.33 verbeelding

de digitale, dan wel analoge, verbeelding van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

1.34 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, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 volumineuze detailhandel

detailhandel in zeer volumineuze goederen zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, vloerbedekking, zonwering, tenten, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, meubels, woninginrichting;

1.36 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.37 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder;

1.38 de wet

de Wet ruimtelijke ordening;

1.39 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.40 zijdelingse perceelsgrens

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf;

1.41 zijerf

gedeelte van het 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:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

2.4 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;

2.5 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.

2.6

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Detailhandel – Beddenspeciaalzaak

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘ [Detailhandel - Beddenspeciaalzaak](#) ’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel in bedden en aanverwante producten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water, waterlopen en watergangen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte genoemd op de verbeelding;
- c. de gebouwen dienen plat te worden afgedekt.

3.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt niet meer dan 9 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer bedraagt dan zes meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 4 Detailhandel – Haardenspeciaalzaak

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘ [Detailhandel - Haardenspeciaalzaak](#) ’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van detailhandel in haarden, kachels en aanverwante producten;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water, waterlopen en watergangen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het realiseren van nieuw te bouwen bedrijfswoningen is niet toegestaan, behoudens ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning;
- c. bedrijfswoningen dienen in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht;
- d. indien op een bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is, dienen de overige bedrijfsgebouwen tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht;
- e. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 4 en 9 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte genoemd op de verbeelding;
- g. de gebouwen dienen plat te worden afgedekt.

4.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt niet meer dan 9 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer bedraagt dan zes meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.
- b. Het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning.
- c. Het gebruik van bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning.

Artikel 5 Detailhandel – Perifeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Detailhandel - Perifeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van perifere detailhandel, met een maximum winkelvloeroppervlakte van 2.500 m² per vestiging;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk' is detailhandel in vuurwerk toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. (gebouwen ten behoeve van) nutsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water, waterlopen en watergangen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk' is onder de bedrijfsactiviteiten het vervaardigen en/of de opslag en/of detailhandel van vuurwerk niet begrepen.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte genoemd op de verbeelding;
- c. de gebouwen dienen plat te worden afgedekt.

5.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 9 meter, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten niet meer bedraagt dan zes meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk' is detailhandel in vuurwerk toegestaan.
- b. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk' te verwijderen, indien het gebruik door bedrijfsbeëindiging of verhuizing is beëindigd.

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 aanduidingsregels

7.1 Geluidszone – industrie

- a. De ter plaatse van de gebiedsaanduiding “Geluidszone – industrie” aangewezen gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege industrielawaai op geluidsgevoelige gebouwen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- d. Het is verboden niet-geluidsgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidsgevoelige gebouwen.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder d en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

7.2 Geluidszone – weg

- a. De ter plaatse van de gebiedsaanduiding “Geluidszone – weg” aangewezen gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege weglawaai op geluidsgevoelige gebouwen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- d. Het is verboden niet-geluidsgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidsgevoelige gebouwen.
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder d en toestaan dat niet-geluidsgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidsgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 meter mag bedragen, mits:
 1. de noodzaak wordt aangetoond;
 2. plaatsing op een bestaande mast of op een bestaand bouwwerk niet mogelijk is;
 3. de plaatsing aansluit bij bestaande verticale elementen en;
 4. de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouw niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 16 meter bedraagt, met dien verstande dat voor reclamemasten geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen.

8.2

De onder [artikel 8 lid 1](#) bedoelde afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

9.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden 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.

9.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%

9.1.3

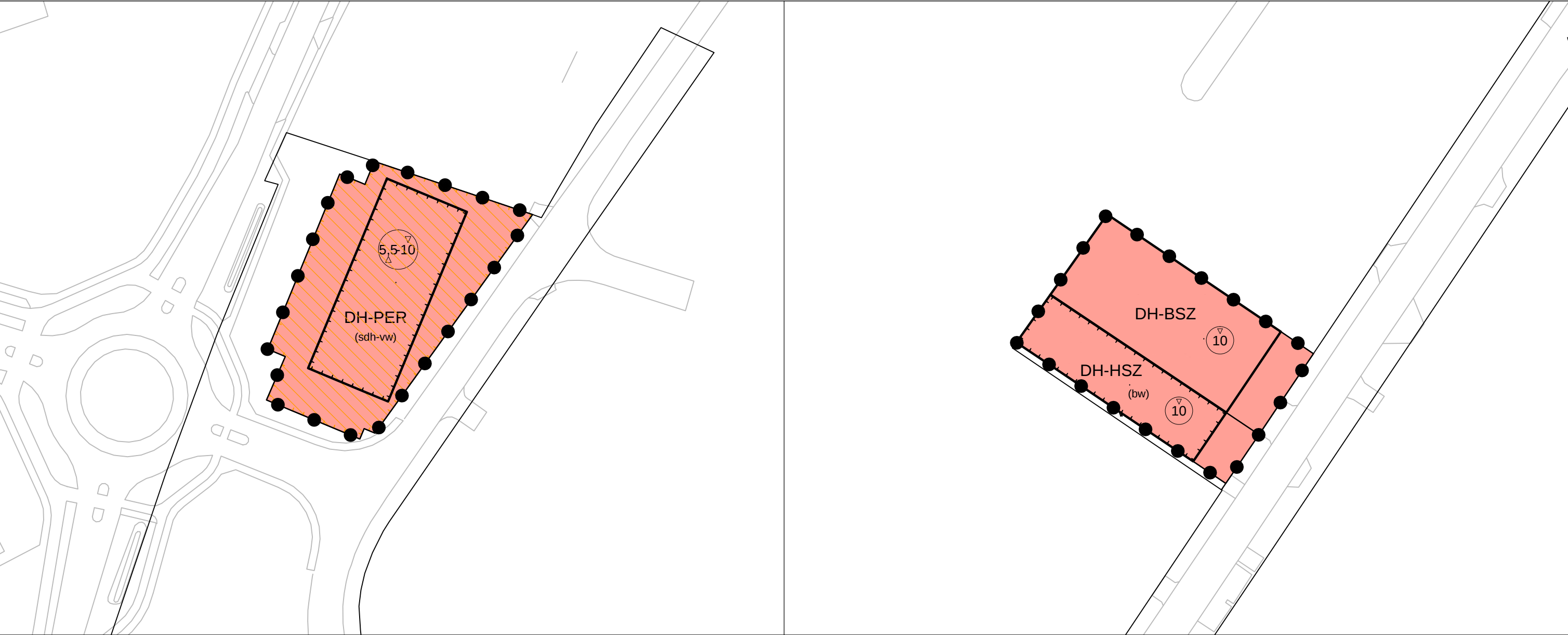
Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Winschoten, herziening Transportbaan 4, 26 en 28 van de Gemeente Oldambt.

Verbeelding



LEGENDA

 Plangebied

Enkelbestemmingen

-  Detailhandel - Beddenspeciaalzaak
-  Detailhandel - Haardenspeciaalzaak
-  Detailhandel - Perifeer

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone - industrie
-  geluidzone - weg

Functieaanduidingen

-  bedrijfswoning
-  specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Maatvoeringen

-  maximum bouwhoogte (m)
-  minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

-  Ondergrond ontleend aan GBKN

VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT
d.d. nr.

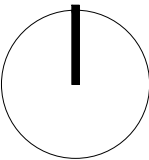
MIJ BEKEND
DE RAADSGRIFFIER

ID: plancodenummer: NL.IMRO.1895.02BP7005-0401

Bestemmingsplan
Bedrijventerreinen Winschoten
herziening Transportlaan 5, 26 en 28
gemeente Oldambt

analoge verbeelding

1 : 1000



22 10 2015

groningen	Boterdiep 63	9712 LK	tel 050 318 31 00	fax 050 318 30 75	groningen@hkbs.nl
rotterdam	Westblaak 51	3012 KD	tel 010 436 62 60	fax 010 436 69 89	rotterdam@hkbs.nl

