



bestemmingsplan

Centrumplannen wijzigen vier percelen detailhandel naar wonen

Het Hogeland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	16-03-2022
IMRO IDN	NL.IMRO.1966.BPWinUhm-ON01
PROJECT	Centrumplannen wijzigen vier percelen detailhandel naar wonen
PROJECTLEIDER	J. Posthumus
OPDRACHTGEVER	Gemeente Het Hogeland
PROJECTNUMMER	20211594
AUTEUR	Rho adviseurs
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Begrenzing	6
1.3	Geldende bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Geluid	17
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Bedrijven- en milieuzonering	19
4.5	Ecologie	21
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Bodem	22
4.8	Water	22
4.9	Archeologie	23
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Kabels, leidingen en zones	24
4.12	Verkeer en parkeren	25
4.13	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	25
Hoofdstuk 5	Toelichting op de planregels	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Beschrijving juridische regeling	27

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.3	Grondexploitatie	30
Regels		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Wijze van meten	37
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	39
Artikel 3	Tuin	39
Artikel 4	Wonen - 1	40
Artikel 5	Wonen - 2	43
Artikel 6	Wonen - Beschermd dorpsgezicht	45
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	47
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	49
Hoofdstuk 3	Algemene regels	51
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 10	Algemene bouwregels	52
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 14	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 15	Overgangsrecht	57
Artikel 16	Slotregel	58
Verbeelding		



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gebouwen op onderstaande percelen waren voorheen in gebruik ten behoeve van detailhandelfuncties. De functie hiervan is inmiddels beëindigd en de gebouwen zijn inmiddels in gebruik ten behoeve van wonen. In elk gebouw is één woning aanwezig.

- Hoofdstraat 117, 9982 KC Uithuizermeeden;
- Hoofdstraat 198, 9982 AL Uithuizermeeden;
- Geert Reindersstraat 2, 9951 CC Winsum;
- Regnerus Praediniusstraat 8, 9951 CB Winsum.

Om het gewenste woon gebruik mogelijk te maken en om in de toekomstig detailhandel uit te sluiten is een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de vier locaties zoals in de aanleiding is aangegeven. De begrenzing van de locaties is afgestemd op de kadastrale percelen.

- Voor de Hoofdstraat 117 in Uithuizermeeden is dit het kadastrale perceel nummer 2361.
 - De begrenzing van Hoofdstraat 198 in Uithuizermeeden is afgestemd op het kadastrale perceel 2333 en gedeeltelijk 2.930.
 - De Geert Reindersstraat 2 in Winsum wordt begrenst door het kadastrale perceel 1.838.
 - En tot slot wordt het perceel Regnerus Praediniusstraat 8 te Winsum begrenst door het kadastrale perceel 1.063.
- De ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Hoofdstraat 117 en 198 in Uithuizermeeden



Figuur 1.2 Ligging plangebied Geert Reindersstraat 2 en Regnerus Praediniusstraat 8 te Winsum

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in twee verschillende bestemmingsplannen. De locaties in Winsum zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Winsum Dorp' en de locaties in Uithuizermeeden in het bestemmingsplan 'Uithuizermeeden-Dorpscentrum'.

Bestemmingsplan Winsum Dorp (vastgesteld op 28 september 2010)



Geert Reindersstraat 2 te Winsum

In dit bestemmingsplan heeft de locatie Geert Reindersstraat 2 de bestemming 'Detailhandel - 1' met daarbij de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden met daarbij een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 7 meter. Dit is als zodanig op de verbeelding weergegeven. Qua gebruik is detailhandel en een bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning is niet toegestaan.

Regnerus Praediniusstraat 8 te Winsum

In dit bestemmingsplan heeft de locatie Regnerus Praediniusstraat 8 de bestemming 'Centrum - 1'. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Er plaats van de aanduiding "gevellijn", wordt (worden) één (of meer) gevel(s) in de gevellijn gebouwd. In dit geval is deze aanduiding oostkant en zuidkant van het plangebied van toepassing.

Qua bouwregels dient rekening gehouden te worden met de bouwregels zoals opgenomen in de dubbelstemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Voor het plangebied is hierbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse V' van toepassing. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

Qua gebruik is onder andere detailhandel en wonen toegestaan. Het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning is niet toegestaan. Het gewenste gebruik als reguliere woning is derhalve al toegestaan.

Verder geldt voor beide locaties de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Bij ingrepen groter dan 50 m² is archeologisch onderzoek nodig. Paragraaf 4.9 gaat hier nader op in.

Tot slot is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' voor beide locaties van toepassing. Dit ter bescherming van het goed kunnen functioneren van de molen. Paragraaf 4.11 gaat hier nader op in.


Bestemmingsplan Uithuizermeeden-Dorpscentrum (vastgesteld op 21 juni 2012)

In dit bestemmingsplan hebben de locaties *Hoofdstraat 117* en 198 de bestemming 'Centrum' met daarbij de functieaanduiding 'detailhandel'. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. De hoogte van de gebouwen mag bij platte afdekking niet meer bedragen dan 7 meter, terwijl bij afdekking met een kap de goothoogte niet meer dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Qua gebruik is onder andere detailhandel en wonen toegestaan. Het gewenste gebruik als reguliere woning is derhalve al toegestaan.

Verder geldt voor beide locaties de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Dit ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Bij ingrepen groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek nodig. Paragraaf 4.9 gaat hier nader op in.

Facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed (vastgesteld op 12 juli 2018)



Verder is voor de locaties in Uithuizermeeden het facetbestemmingsplan Eemsmond Gebouwd Erfgoed van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' met de daarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. De bestemming en aanduiding is bedoeld voor het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. Paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.

Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed (vastgesteld op 10-11-2021)

Voor de locaties in Winsum heeft de gemeente ook een facetbestemmingsplan vastgesteld voor het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor stelt het facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed op. In dit bestemmingsplan kennen beide locaties ook de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' met de daarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied'. Overigens geldt de aanduiding alleen voor de locatie Regnerus Praediniusstraat 8. Paragraaf 4.10 gaat hier nader op in.

Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen

Voor de locaties in Uithuizermeeden is ook het *Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen* van toepassing. In dit bestemmingsplan is een uniforme regelgeving opgenomen ten aanzien van kamerverhuur, logies en pension.

1.4 Leeswijzer

De juridisch-planologische regeling van dit bestemmingsplan wordt in de volgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plangebied en komt het plan aan de orde. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een uiteenzetting van het relevante beleid. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld en onderbouwd. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 6 wordt tot slot de uitvoerbaarheid beschreven.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plangebied maak deel uit van het centrum van Winsum dan wel Uithuizermeeden. De gebouwen op onderstaande percelen waren voorheen in gebruik ten behoeve van detailhandelfuncties.

- Hoofdstraat 117, 9982 KC Uithuizermeeden;
- Hoofdstraat 198, 9982 AL Uithuizermeeden;
- Geert Reindersstraat 2, 9951 CC Winsum;
- Regnerus Praediniusstraat 8, 9951 CB Winsum.

De functie hiervan is inmiddels beëindigd en de gebouwen zijn inmiddels in gebruik ten behoeve van wonen. In elk gebouw is één woning aanwezig. Van fysieke ingrepen is geen sprake. Het uiterlijk en de vormgeving van de gebouwen blijft hetzelfde.

Het is niet de bedoeling dat de gebouwen in de toekomst nog gebruikt gaan worden ten behoeve van detailhandel. Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid daartoe uitgesloten.

De bestemming van de verschillende locaties krijgen in dit bestemmingsplan de volgende bestemming:

- de Hoofdstraat 117 krijgt de bestemming 'Wonen -2'
- de Hoofdstraat 198 krijgt de bestemming 'Wonen -2'
- de Geert Reindersstraat 2 krijgt de bestemming 'Wonen - Beschermd dorpsgezicht'. Dit vanwege het feit dat deze woning binnen het beschermd dorpsgezicht van Winsum is gelegen. De overige locaties bevinden zich niet binnen het beschermd dorpsgezicht. Overigens is hier in Uithuizermeeden ook geen sprake van.
- de Regnerus Praediniusstraat 8 krijgt de bestemming 'Wonen -1'

Qua systematiek wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Winsum Dorp. Aanvullend hierop blijven de verschillende facetbestemmingsplannen onverkort van toepassing op de locaties.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Noord is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI zijn twee instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Groningen onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.



Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels over de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan stelt een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro en waarbij de voormalige bedrijfsfunctie wordt gewijzigd naar de woonfunctie. Overigens is deze functie op basis van de geldende planologische regelingen al toegestaan. In dit bestemmingsplan is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met de daar bijbehorende belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang.



Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit plangebied ligt in het stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals woningen, toegevoegd worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Er worden vanuit het provinciale beleid dan ook geen aanvullende eisen gesteld.

Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

De provincie wil voorkomen dat waardevolle, karakteristieke gebouwen zomaar gesloopt worden als er sprake is van aardbevingsschade. Zij vraagt daarom in artikel 2.9.1 en de direct werkende regel 2.9.2 van de Provinciale Omgevingsverordening van alle Groninger gemeenten om te inventariseren welke karakteristieke gebouwen er zijn en om die te beschermen met een sloopvergunningstelsel. Binnen het aardbevingsgebied is het verboden om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt, als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet zonder meer als karakteristiek is aan te merken.

In het plangebied komen een aantal specifieke cultuurhistorische waarden voor. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe fysieke ingrepen aan de bestaande gebouwen mogelijk gemaakt, anders dan op basis van de huidige planologische regeling is toegestaan. In de gewenste situatie blijven de gebouwen daarnaast ongewijzigd. Overigens zijn de locaties ook op basis van de facetbestemmingsplannen 'Gebouwd Erfgoed beschermd' beschermd. In het bestemmingsplan is een toetsingscriterium opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het slopen van waardevolle, karakteristieke gebouwen. Indien hier sprake van is dan vindt deze toetsing plaats bij een eventuele aanvraag voor de activiteit 'bouwen'.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen. De provincie geeft aan dat inbreidingslocaties geschikte locaties zijn voor woningbouw. De provincie heeft hierin zelf een faciliterende rol.

Verordening

In artikel 2.15.1 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale Woonvisie. In paragraaf 3.3 wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Verordening van de provincie Groningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is geregeld in twee verschillende bestemmingsplannen. De locaties in Winsum zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Winsum Dorp' en de locaties in Uithuizermeeden in het bestemmingsplan 'Uithuizermeeden-Dorpscentrum'. Voor alle locaties geldt dat de woonfunctie op basis van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. In de algemene wijzigingsregels in het bestemmingsplan Winsum Dorp is daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te 'Detailhandel - 1' te wijzigen naar 'Wonen'. Concreet gezien heeft deze bevoegdheid betrekking op het perceel Geert Reindersstraat 2. Dit mag als de betreffende functie ter plaatse is beëindigd en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige bedrijven. Verder dient er voldoende parkeergelegenheid te zijn en moeten woningen op een adequate wijze worden ontsloten. In hoofdstuk 4 wordt beschreven dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit geldt overigens voor alle woningen in het plangebied.

Woonvisie Het Hogeland


De woonvisie is een plan waarin staat hoe de gemeente Het Hogeland zich wil blijven ontwikkelen als goede woonplek voor iedereen. Er worden uitgangspunten en speerpunten in vastgelegd, die zowel voor de inwoners, corporaties, marktpartijen als de gemeente zelf houvast geven bij het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Ook geeft de visie aan waar de gemeente nog ruimte ziet voor uitbreidingen en op welke locaties men hiermee wil starten.

Om de dorpen in Het Hogeland aantrekkelijk te houden zal de gemeente moeten inspelen op de veranderingen in de wereld om ons heen. Hierbij spelen digitalisering, klimaatverandering, vergrijzing en lokale bevolkingsdaling een rol. De gemeente wil dit graag samen met inwoners, organisaties en bedrijven in goede banen leiden. En bieden onze dorpen dan ook de ruimte voor (woningbouw)initiatieven met meerwaarde, die passen bij de schaal van het dorp. Deze woonvisie vervangt eerdere woonbeleidsplannen voor wonen zoals die in de voormalige gemeenten De Marne, Eemsmond, Bedum en Winsum eerder zijn vastgesteld.

Voorliggend initiatief voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe woningen. De woningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan al toegestaan. Dit is geheel in lijn met het beleid van de gemeente Het Hogeland.

Subsidieregeling Plus op 4 centrumplannen Het Hogeland (2019)

In de gemeente Het Hogeland wordt gewerkt aan programma's voor het versterken van de centra in de plaatsen Winsum, Uithuizen, Bedum en Uithuizermeeden met als doel om door een goed voorzieningenniveau aantrekkelijke, vitale en compacte centra te bieden en daarmee bij te dragen aan de algemene leefbaarheid van de dorpen en van het omliggende verzorgingsgebied.



In een aantal dorpen van de gemeente Het Hogeland is sprake van bovenmatige leegstand in (voormalige) winkelgebieden aan de orde of op afzienbare termijn dreigt. De gemeente wil daarom (voormalige) ondernemers in de centra van de dorpen Bedum, Uithuizen, Uithuizermeeden en Winsum te stimuleren om te investeren in het vastgoed van hun ondernemingen, onder meer door hen te faciliteren bij het verplaatsen van hun bedrijf of bij het verbeteren van hun nieuwe dan wel bestaande bedrijfspand binnen het kernwinkelgebied. Ook wil de gemeente ondernemers stimuleren om het reeds leegstaande of na verplaatsing achterblijvende bedrijfspand in het transformatiegebied te transformeren naar een andere gebruiksfunctie, niet zijnde detailhandel of detailhandel ondersteunende dienstverlening en/of – horeca (bij voorbeeld richting (een) levensloopbestendige woning(en)).

Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de subsidieregeling Plus op 4 centrumplannen Het Hogeland (2019). Het gaat om vier locaties waar voorheen detailhandel zat. Deze functie is beëindigd en de gebouwen stonden sindsdien leeg. Door gebruik te maken van de subsidieregeling is het mogelijk gemaakt om de gebouwen in gebruik te kunnen nemen voor wonen. Met dit bestemmingsplan wordt de woonfunctie dan ook mogelijk gemaakt en wordt de mogelijkheid om hier nieuwe detailhandelfuncties mogelijk te maken uitgesloten.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorwegen. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies (zoals woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het bestemmingsplan stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de woonfunctie namelijk al toegestaan.

Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een

bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.


Onderzoek

Risicorelevante inrichtingen

Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op de N361 en de N363 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Conform de Omgevingsverordening en provincie Groningen 2016 heeft deze weg een zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen niet is toegestaan. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg het groepsrisico te worden verantwoord. Het plangebied ligt buiten beide zones. De kortste afstand bedraagt circa 500 m (bron: Omgevingsverordening provincie Groningen 2016). Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig, omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Het is en blijven woningen waarbij verder het niet meer mogelijk is om detailhandel te vestigen.



Ten zuiden van het plangebied loopt de spoorlijn Sauwerd – Eemshaven. Over dit spoor worden incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van de Regeling Basisnet en het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes geldt voor dit spoor een PR-max van 11 meter. Conform de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 geldt daarnaast dat binnen 30 m van het spoor geen nieuwe objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen zijn toegestaan. Verder geldt op grond van de verordening dat bij ruimtelijke besluiten binnen 200 m van het spoor het groepsrisico moet worden verantwoord. Indien de vaststelling van een ruimtelijk plan leidt tot een bevolkingstoename van meer dan 10 % of sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde, moet het groepsrisico worden verantwoord. Dit bestemmingsplan leidt niet tot een bevolkingstoename. Het is en blijven woningen waarbij verder het niet meer mogelijk is om detailhandel te vestigen. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig.

Buisleidingen

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Advies Veiligheidsregio

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij zijn ze tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed;
- In relatie tot de planontwikkeling ziet de Veiligheidsregio geen aanleiding voor aanvullende maatregelen ten aanzien van de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied.

Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding verder inhoudelijk advies te geven ten behoeve van het voorliggende ruimtelijke besluit.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de milieuruimte van bedrijven voor het bestemmingsplan in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden, zoals is opgenomen in onderstaande tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Wanneer niet voldaan wordt aan de richtafstanden, moet nader onderbouwd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven gerespecteerd wordt). In de VNG-brochure staat dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Vanwege de ligging binnen het centrum van beide kernen kan het plangebied worden gezien als gemengd gebied. Wat betreft de richtafstanden kan daarom aangesloten worden bij de afstanden die gelden voor 'gemengd gebied' conform bovenstaand tabel.

Rondom het plangebied van de verschillende locaties zijn hoofdzakelijk bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 gelegen. Hiervoor gelden (verkorte) richtafstanden van 0 meter respectievelijk 10 meter. In de omgeving van de locaties is detailhandel toegestaan. Detailhandel zoals winkels vallen op basis van de VNG-brochure in categorie 1. Voor deze functies geldt een richtafstand van 10 meter. Omdat sprake is van gemengd gebied kan één stap terug worden gedaan in de richtafstanden conform de VNG-brochure. De richtafstanden van de toegestane functies komen dan uit op 0 meter, waardoor menging van de functies met woningen goed inpasbaar is. Aanvullend hierop is op basis van het geldende bestemmingsplan de woonfunctie al toegestaan. Bestaande bedrijven worden dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt en voor de bestaande woningen is sprake van een verantwoord woon -en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aspect milieuzonering de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Er is sprake van een verantwoord woon -en leefklimaat. De bedrijven worden ook niet in hun bedrijfsactiviteiten beperkt



4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Soortenbescherming

De gewenste situatie die de initiatiefnemers voor ogen hebben voorziet niet in het kappen van bomen, het dempen van sloten, en/of het slopen van gebouwen. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wet natuurbescherming wordt daardoor uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als de Natura 2000 en Natuur Netwerk Nederland. Gezien de relatieve kleinschaligheid van het project, een functiewijziging, kan logischerwijs worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed op het Natura 2000-gebied en Natuur Netwerk Nederland heeft.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Maatgevende stoffen in Nederland zijn hiervoor stikstofdioxide en fijn stof.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Nederland zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

In dit geval is sprake van een functiewijziging en draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.7 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

De ontwikkeling vindt plaats op bestaand percelen waar de woonfunctie al is toegestaan en de gebouwen tot voorkort voor gevoelige functies in gebruik was. Het is niet aannemelijk dat deze gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Water

De initiatiefnemers van een ruimtelijke ontwikkeling behoren in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Dit plan voorziet niet in een extra risico voor de waterveiligheid. Ook bevinden zich geen beschermingszones in het plangebied waar rekening mee gehouden moet worden.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Met dit project is geen sprake van een verhardingstoename. Het is slechts een functiewijziging. De ontwikkelaar is derhalve niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Met dit plan is geen sprake van vervuiling van het oppervlaktewater. Alle woningen zijn aangesloten op het drinkwaternet en de riolering. Ook wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen en vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die voor vervuiling kunnen zorgen.

Overleg waterbeheerder

De initiatiefnemer(s) van een ruimtelijke ontwikkeling behoren in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelaten die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij onderhavige procedure wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysiek leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming. Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een functiewijziging. Van fysieke ingrepen is geen sprake. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig. Wel wordt met dit bestemmingsplan de dubbelbestemming weer opgenomen.

Indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet.



Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De provincie wil voorkomen dat waardevolle, karakteristieke gebouwen zomaar gesloopt worden als er sprake is van aardbevings schade. Zij vraagt daarom in artikel 2.9.1 en de direct werkende regel 2.9.2 van de Provinciale Omgevingsverordening van alle Groninger gemeenten om te inventariseren welke karakteristieke gebouwen er zijn en om die te beschermen met een sloopvergunningstelsel. Binnen het aardbevingsgebied is het verboden om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt, als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet zonder meer als karakteristiek is aan te merken.

In het projectgebied komen een aantal specifieke cultuurhistorische waarden voor. Deze blijven met dit bestemmingsplan gehandhaafd. Hier worden geen veranderingen in aangebracht. Deze zijn overigens op basis van het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed als zodanig beschermd. In het bestemmingsplan is een toetsingscriterium opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden voor het slopen van waardevolle, karakteristieke gebouwen. Deze toetsing vindt plaats bij een eventuele aanvraag voor de activiteit 'bouwen'. Vooralsnog is hier geen sprake van. De bescherming van de cultuurhistorische waarden wordt in voldoende mate in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed beschermd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels, leidingen en zones

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Wel geldt voor de locatie in Winsum de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Met dit bestemmingsplan worden de bouwregels uit de geldende bestemmingsplannen overgenomen. De regel voor de vrijwaringszone gelden daarnaast niet voor bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande bebouwing. De werking van de molen wordt met dit bestemmingsplan dan ook niet belemmert.



Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Verkeer en parkeren

De wegen waaraan de verschillende locaties zijn gelegen hebben voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld. De omzetting van een winkelfunctie naar een woonfunctie betekent een afname van de verkeersintensiteit. Het plan vormt geen belemmering voor de verkeersveiligheid.

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt, dan wel in de directe omgeving. In het plangebied en in de directe omgeving is voldoende ruimte om aan de benodigde parkeerplaatsen te kunnen voldoen.

4.13 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Het project valt niet binnen één van de activiteiten zoals opgenomen in onderdeel C of D van het besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, daarom is er geen sprake van een m.e.r. (beoordelings-)plicht. Overigens blijkt uit de beoordeling in de voorgaande paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Beschrijving juridische regeling

De juridische regeling van het bestemmingsplan 'Winsum Dorp' is als basis gebruikt voor dit bestemmingsplan. Dit betekent dat de systematiek van dit bestemmingsplan als basis is gebruikt. Waaronder de begrippen, algemene regels en de erfbouwingsregeling zijn uit dit bestemmingsplan overgenomen. Verder is de dubbelstemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' niet meer opgenomen, omdat deze is overgenomen door het Facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed. Daarnaast zijn alle relevante facetplannen van de gemeente opgenomen in de overige regels. Zie hiervoor artikel 14.2.

Tuin

De tuinen op de percelen Regnerus Praediniusstraat 8 in Winsum en Hoofdstraat 117 en Hoofdstraat 198 te Uithuizermeeden hebben de bestemming Tuin gekregen. Qua bebouwing zijn alleen erkers toegestaan.

De woning aan de Geert Reindersstraat 2 te Winsum heeft geen tuinbestemming, omdat de tuinen binnen het als beschermde dorpsgezicht aangewezen gebied binnen de bestemming 'Wonen - Beschermd dorpsgezicht' vallen conform de systematiek van het geldende bestemmingsplan Winsum Dorp,

Wonen -1

De percelen Regnerus Praediniusstraat 8 in Winsum en Hoofdstraat 117 te Uithuizermeeden hebben de bestemming Wonen-1 gekregen. Binnen deze bestemming is de woonfunctie toegestaan. Ook passen de gebouwen die bestaat uit één bouwlaag met kap binnen de gegeven bouwregels van die bestemming.

De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan is hierbij als uitgangspunt gehanteerd.



Wonen -2

Het perceel Hoofdstraat 198 te Uithuizermeeden heeft de bestemming Wonen-2 gekregen. Ook past het gebouw dat bestaat uit twee bouwlagen met een platte afdekking binnen de gegeven bouwregels van die bestemming. Binnen deze bestemming is de woonfunctie toegestaan. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan is hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

Wonen - Beschermd dorpsgezicht

Het perceel Geert Reindersstraat 2 in Winsum in Winsum heeft de bestemming Wonen- Beschermd dorpsgezicht gekregen. Dit vanwege het feit dat dit pand binnen het beschermd dorpsgezicht van Winsum is gelegen. Binnen deze bestemming is de woonfunctie toegestaan. De bebouwing dient binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan is hierbij als uitgangspunt gehanteerd. Op de zuidgevel van het pand is de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat één (of meer) gevel(s) in de gevellijn worden gebouwd.

Waarde - Archeologie 2 en 3

Mogelijk bevinden zich in het plangebied archeologische waarden. Deze zijn in dit bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor Waarde - Archeologie 2 geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 50 m². Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 is onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 100 m².

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

Tot slot is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing op de percelen in Winsum. Dit ter bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element. Derhalve zijn specifieke bouwregels opgenomen om te voorkomen dat de functie van de molen wordt beperkt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. Waterschap Noorderzijlvest, Provincie Groningen en de Veiligheidsregio Groningen hebben in dit kader gereageerd. De reacties zijn hieronder weergegeven. Het bestemmingsplan heeft niet voor inspraak ter inzage gelegen.

Vooroverlegreacties

Waterschap Noorderzijlvest

Op 14 februari 2022 is een vooroverlegreactie van het waterschap Noorderzijlvest ontvangen. Samengevat houdt deze in dat het waterschap geen bezwaren heeft. Vanwege het feit dat voorliggend bestemmingsplan enkel een functieverandering betreft heeft dit geen gevolgen voor het watersysteem. Het waterschap gaf verder nog één inhoudelijke opmerking op de tekst. Deze is verwerkt.

Provincie Groningen

Op 15 februari 2022 is een vooroverlegreactie van de provincie Groningen ontvangen. De provincie geeft aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen.

Veiligheidsregio Groningen

Op 8 maart 2022 is een vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Groningen ontvangen. De reactie heeft niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan geleid. De inhoudelijke reactie is verwerkt in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.



6.3 Grondexploitatie

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). De gemeente heeft de mogelijkheid dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Anterieure overeenkomst

De gemeente is voorafgaand aan het opstellen van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst aangegaan met de eigenaren van de betreffende percelen. Hierin is overeengekomen dat de gemeente zich inspant de bestemmingen te wijzigen, dat met onderhavig plan gebeurt. Ook is in deze overeenkomst afgesproken dat er voor de eigenaren geen mogelijkheden zijn tot aanspraak op planschade. Met deze overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd.



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Centrumplannen wijzigen vier percelen detailhandel naar wonen met identificatienummer NL.IMRO.1966.BPWInUhm-ON01 van de gemeente Het Hogeland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf

een dienstverlenend beroep en/of bedrijf, 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;

1.4 aan- of uitbouw

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing

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

1.8 bestaand

het gebruik dat op het tijdstip van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw

een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;



1.12 bouwen

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

1.13 bouwvlak

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

1.14 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.17 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;

1.18 detailhandel aan huis

detailhandel dat in of bij 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;

1.19 gebouw

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

1.20 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.21 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.22 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.23 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.24 milieusituatie

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (onder andere bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (onder andere woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.25 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.26 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.27 peil

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

1.28 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 sociale veiligheid

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.30 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.31 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;



1.32 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel (aan huis);

1.33 woning

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

1.34 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.35 woonomgeving

gebied en voorzieningen rondom de woning;

1.36 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

Bij het meten dient steeds vanaf c.q. tot een buitenste zijde van een lijn te worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. erkers;

Met de daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw of overkapping mogen uitsluitend erkers bij woonhuizen worden gebouwd;
- b. een erker wordt over ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het woonhuis gebouwd;
- c. de diepte van een erker zal ten hoogste 1,50 m bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het op het bouwperceel gelegen woonhuis en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30 graden bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60 graden bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen worden gebouwd worden bijbehorende bouwwerken ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling' de bijbehorende bouwwerken ten minste 5,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- c. indien bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen worden gebouwd, zal de gezamenlijke breedte van de vóór de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling' dient de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw ten minste 4,00 m te bedragen, tenzij de bijbehorende bouwwerken zijn aangebouwd;

- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- g. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels


Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub b. in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de horizontale diepte van het gedeelte van het hoofdgebouw dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in 4.2.1 sub c. in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergoot tot ten hoogste 4,50 m;
- c. het bepaalde in 4.2.2 sub f. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouwen en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 sub h in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m, mits de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en verblijfsrecreatie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van de oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m²;
 - 2. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
 - 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen bewoner van de woning is;

- 
4. er detailhandel plaatsvindt die geen verbad houdt met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt.

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouwen mag bij platte afdekking niet meer bedragen dan 7 meter, terwijl bij een afdekking met kap de goothoogte niet meer dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen worden gebouwd worden bijbehorende bouwwerken ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. indien bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen worden gebouwd, zal de gezamenlijke breedte van de vóór de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 sub b. in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de horizontale diepte van het gedeelte van het hoofdgebouw dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- b. het bepaalde in 5.2.1 sub c. in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 4,50 m;
- c. het bepaalde in 5.2.2 sub d. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouwen en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- d. het bepaalde in lid 5.2.2 sub f in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m, mits de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en verblijfsrecreatie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van de oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m²;
 2. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen bewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt die geen verbad houdt met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
 7. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt.

Artikel 6 Wonen - Beschermd dorpsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt (worden) één (of meer) gevel(s) in de gevellijn gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. indien bijbehorende bouwwerken niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen worden gebouwd worden bijbehorende bouwwerken ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. indien bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kunnen worden gebouwd, zal de gezamenlijke breedte van de vóór de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

6.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, van, een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.2.1 sub c. in die zin dat een hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 sub f. in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m, mits de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en verblijfsrecreatie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van de oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m²;
 2. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen bewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt die geen verbod houdt met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving; de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m -mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
- d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 1. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 2. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
 3. Indien aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m -mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
- d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 1. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 2. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
 3. Indien aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 100 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het permanent verlagen van het waterpeil.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

8.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld onder 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te kennen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.



Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- en/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 ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

12.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:
 - 1. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
 - 2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a. vermeerderd met $\frac{1}{30}$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.
- b. De in sublid a genoemde regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de bestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

12.1.4 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 12.1.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
 - 2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 12.1.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
 - 3. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 12.1.2 maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen worden gerealiseerd, uitgebreid, veranderd of vernieuwd voor kleinschalige milieuvoorzieningen van algemeen belang, zoals riolering en een bergbezinkbassin, mits:
 1. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
 2. de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 25 m² zal bedragen;
- c. de bestemmingsregels in die zin 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 geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6,00 m zal bedragen;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten behoeve van de waterhuishouding, natuurbeheer of het recreatief (mede)gebruik van het water of aansluitende gronden, zoals brugwachtershuisjes, sanitaire voorzieningen, kademuren, afrasteringen en plankieren, mits:
 1. de bouwhoogte van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
 2. de oppervlakte van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m² zal bedragen;
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m, mits:
 1. de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
 2. bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande verticale elementen, zoals bestaande masten of anderszins bestaande bouwwerken;
 3. door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwperceel zal bedragen;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

14.2 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van:

- het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen' (NL.IMRO.1651.BP23-0401), zoals vastgesteld op 11 april 2013;
- het bestemmingsplan Facetbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed' (NL.IMRO.1651.26BPkarakteristiek-0401), zoals dat is vastgesteld op 12 juli 2018;
- het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan gebouwd erfgoed' (NL.IMRO.1966.BPHHLerfgoed-VS01), zoals dat is vastgesteld op 10 november 2021;

zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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



Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

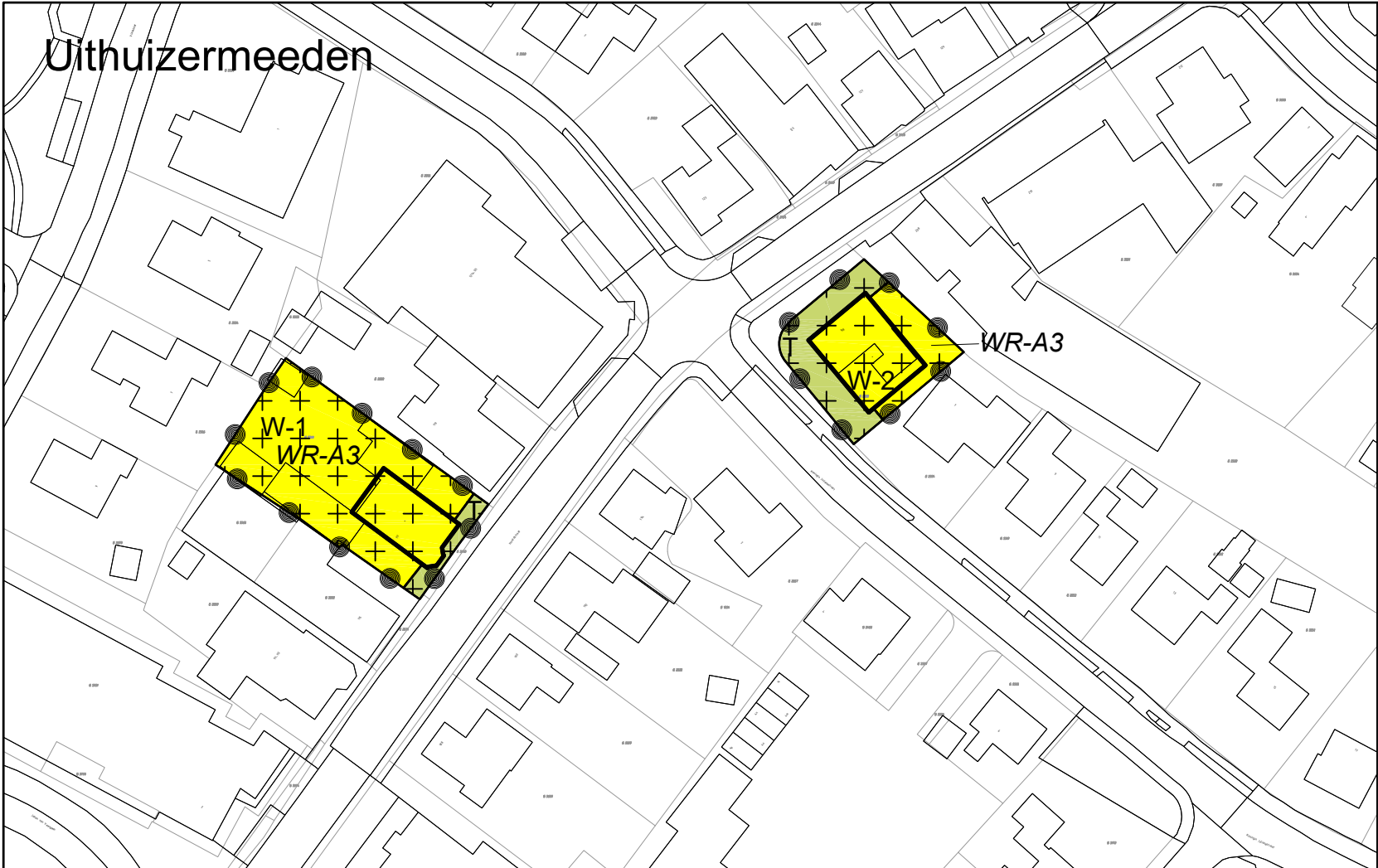
Regels van het bestemmingsplan Centrumplannen wijzigen vier percelen detailhandel naar wonen van de gemeente Het Hogeland.

Behorend bij het besluit van 2022.



Verbeelding

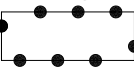
Uithuizermeeden



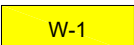
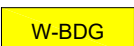
Winsum



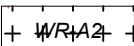
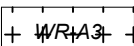
Plangebied

 Wijziging 4 percelen naar wonen

Enkelbestemmingen

-  Tuin
-  Wonen - 1
-  Wonen - 2
-  Wonen - Beschermd dorpsgezicht

Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie 2
-  Waarde - Archeologie 3

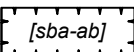
Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - molenbiotoop


Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling

Figuren

 gevellijn

Gemeente Het Hogeland

Centrumplannen wijzigen vier percelen detailhandel naar wonen

bestemmingsplan

PROJECT	20211594
FORMAAT	A3
SCHAAL	1:1000
KAART	1/1
GETEKEND	FJP
IDN	NL.IMRO.1651.BPWinUhm-ON01

Vastgesteld	
Ontwerp	16-03-2022
Voorontwerp	03-02-2022
Concept	01-02-2022

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



RHO ADVISEURS

info@rho.nl

0102018555

WWW.RHO.NL

