

Gemeente Het Hogeland

Bestemmingsplan Zadelmakerij 6, Winsum

Toelichting, regels en analoge verbeelding

20 augustus 2024

Kenmerk 1966-01-T01

Projectnummer 1966-01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
2.4.	Stedenbouwkundige opzet	8
2.5.	Verkeer en parkeren	12
2.5.1.	Verkeer	12
2.5.2.	Parkeren	13
3.	Beleidskader	14
3.1.	Rijksbeleid	14
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2.	Besluit ruimtelijke ordening	15
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.2.1.	Omgevingsvisie provincie Groningen	17
3.2.2.	Provinciale Omgevingsverordening	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1.	Omgevingsvisie Het Hogeland	18
3.3.2.	Structuurvisie Winsum	19
3.3.3.	Woonvisie Het Hogeland	20
4.	Randvoorwaarden	22
4.1.	Water 22	
4.2.	Milieuaspecten	23
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2.2.	Geluid	25
4.2.3.	Bodem	25
4.2.4.	Externe veiligheid	26
4.2.5.	Luchtkwaliteit	28
4.3.	Ecologie	28
4.3.1.	Gebiedsbescherming	29
4.3.2.	Soortenbescherming	30
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.4.1.	Archeologie	31

4.4.2.	Cultuurhistorie	32
4.5.	Aardbevingsbestendig bouwen	32
4.6.	Kabels en leidingen	33
4.7.	Vormvrije mer-beoordeling	33
5.	Verklaring van de regels	35
5.1.	Algemeen	35
5.2.	Bestemmingsplan	35
5.3.	Plansystematiek	35
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	35
6.	Uitvoerbaarheid	39
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2.1.	Participatie	39
6.2.2.	Vooroverleg	40
6.2.3.	Zienswijzen	41
Bijlagen		
	Bijlage 1 - Watertoets	
	Bijlage 2 - Bodemonderzoek	
	Bijlage 3 - Quicksan ecologie	
	Bijlage 4 - Stikstofonderzoek	
	Bijlage 5 - Boomeffectanalyse	
	Bijlage 5 - Nader onderzoek vleermuizen	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

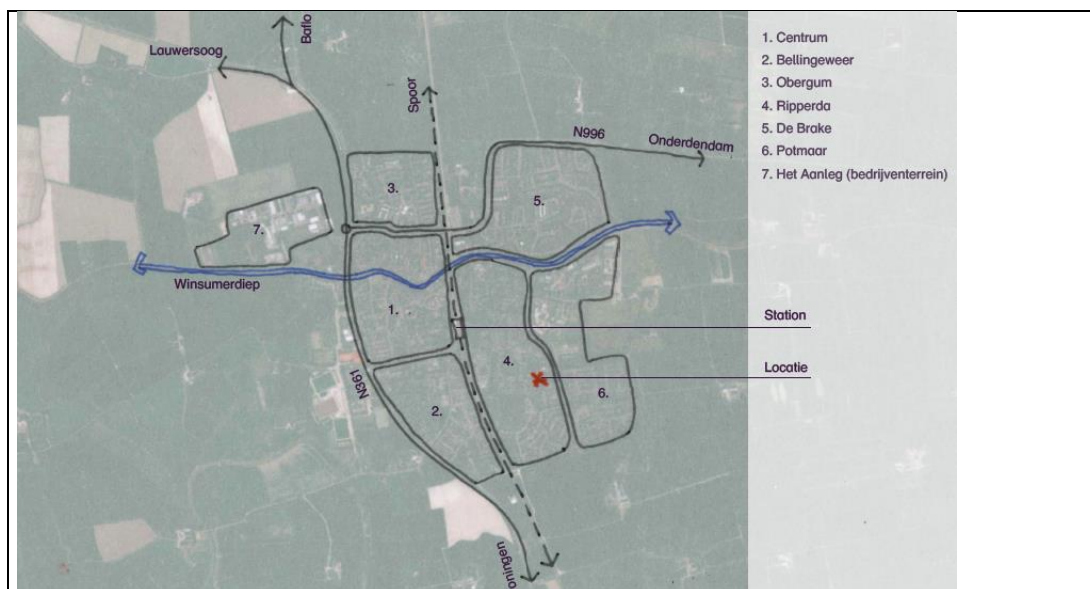
Op het perceel Zadelmakerij 6 was voorheen de Openbare Basisschool Tiggeldobbe gevestigd. Op een andere locatie in Winsum is een nieuw schoolgebouw gerealiseerd waar de leerlingen naartoe zijn verhuisd. Hiermee is het schoolgebouw aan de Zadelmakerij 6 vrijgekomen. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie een nieuwe invulling te geven door het project Knarrenhof® te realiseren. Het voornemen is om het schoolpand te slopen en daarvoor in de plaats maximaal 23 levensloopbestendige (senioren) woningen, een gezamenlijke ruimte (hofhuys) en inpandige bergingen in de vorm van een hof op te richten.

Dit bestemmingsplan maakt het bovenstaande mogelijk. De maatschappelijke bestemming wordt verwijderd en ter vervanging daarvan wordt een woonbestemming aan het perceel toegekend. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt een nieuw bouwvlak aangegeven, waarbinnen de nieuw te bouwen woningen moeten worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de omgevingsvergunningen en de handhaving op en naleving van die vergunningen.

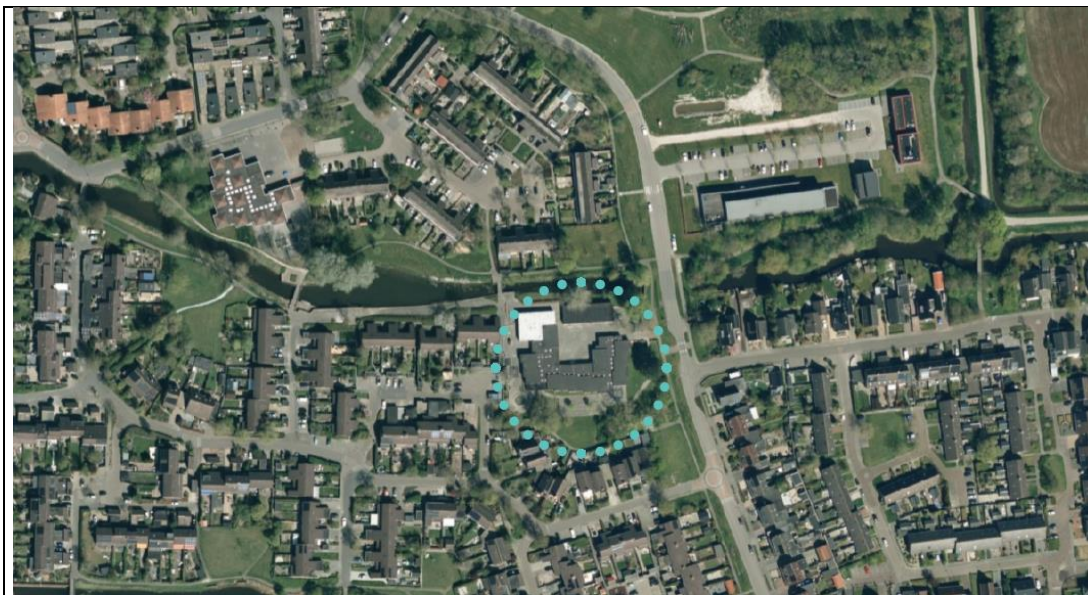
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kern Winsum in de gemeente Het Hogeland (kadastraal bekend als Winsum sectie E, nummer 3643 en delen van nummer 3907). Het plangebied ligt in de wijk Ripperda. De locatie wordt in het oosten begrensd door de Meeden, in het zuiden door een groenstrook waarachter woningen zijn gesitueerd, in het westen door een parkeerterrein met daarachter woningen en in het noorden door een sloot.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



Afbeelding 2: Ligging plangebied



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Winsum Dorp' dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Winsum op 28 september 2010 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk-1' en 'Groen'. Binnen die bestemming mogen geen woningen worden gebouwd. De positionering waar bebouwing is toegestaan is aangeduid met een bouwvlak en er geldt een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter.

Afbeelding 3: Fragment vigerend bestemmingsplan 'Winsum Dorp'



1.4. Leeswijzer

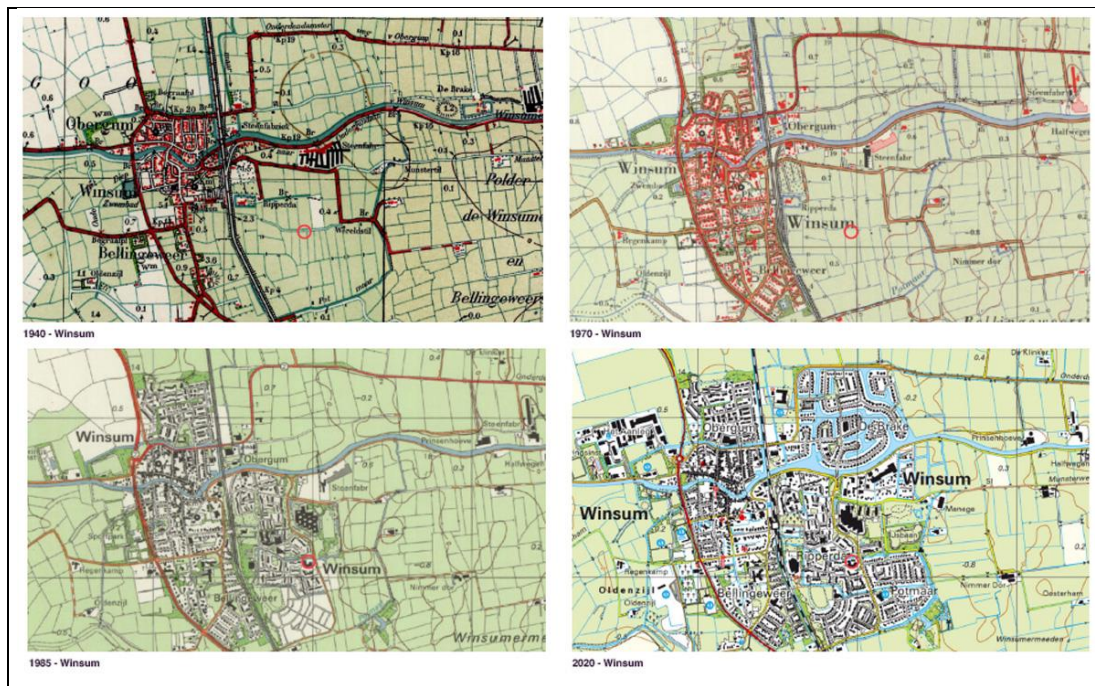
Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het relevante overheidsbeleid gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitgevoerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Historie

Winsum ligt van oorsprong op drie wierden: die van Winsum zelf, Bellingeweer en Obergum. Obergum wordt soms nog als een apart dorp gezien, omdat het aan de overkant van het Winsumerdiep ligt. Het heeft er ook mee te maken dat het dorp twee hoofdstraten heeft, de Hoofdstraat W en de Hoofdstraat O. W is van Winsum en O is van Obergum, soms maakt men er West en Oost van, wat niet juist kan zijn want Obergum ligt ten noorden van Winsum. De beide kernen vormen samen sinds 1982 een beschermd dorpsgezicht. Winsum en Obergum zijn van oorsprong verbonden via een stenen boogbrug, De Boog genaamd en een hoogholtje (een hoge voetbrug), de Jeneverbrug. De brug dankt zijn naam aan het drukke verkeer erover. De inwoners van Obergum gebruikten de brug om in Winsum naar het café te gaan, die van Winsum gingen naar Obergum voor hun borrel, drinken in je eigen dorp deed men niet, over de brug, dat was wat anders.

Afbeelding 4: Historische kaarten



Het plangebied bevindt zich in de wijk Ripperda. De realisering van de wijk Ripperda vond plaats in de zogenaamde Winsumermeeden, een weidegebied dat zich uitstrekt tot aan de grens met de voormalige gemeente Bedum. De wijk Ripperda is in de jaren 70 en 80 gebouwd als uitbreiding van Winsum aan de andere kant van het spoor. De wijk kent veel (voormalige) sociale woningbouw en daarmee veel rijtjeswoningen. De Meeden vormt de oostgrens van deze wijk en aan de overzijde van de Meeden ligt de wijk de Potmaat. De Potmaat is een jaren 90

wijk en in korrelgrootte en oriëntatie van de bebouwing verschillen beide wijken van elkaar. Het plangebied bevindt zich dus in feite in Ripperda, maar ligt grenzend aan de wijk Potmaat.

Afbeelding 5: Korrelgrootte bebouwing



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een voormalig schoolgebouw (Openbare Basisschool Tiggeldobbe). Het omliggende terrein bestaat grotendeels uit een speelplaats, bomen en groen. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 7.000 m². Het oppervlak aan bebouwing is circa 1.800 m². Het perceel is toegankelijk vanaf de Meeden en vanaf de Zadelmakerij. De school is verhuist naar een locatie elders in Winsum en het pand staat dus momenteel leeg. Op de volgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.

Afbeelding 6: Bestaande situatie in het plangebied vanaf de Zadelmakerij



Afbeelding 7: Bestaande situatie in het plangebied vanaf de Meeden



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied maximaal 23 levensloopbestendige woningen in de vorm van een hof gerealiseerd, een zogenaamde Knarrenhof®. Knarrenhof® is een woonconcept dat wordt gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Knarrenhof® is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel, namelijk de leeftijdsbestendige bouw voor onder andere zelfredzame senioren. De bewoners bepalen zelf hoe hun leefomgeving er

uit komt te zien. Doel van Knarrenhof® is niet alleen om woningen te realiseren voor deze doelgroep. Knarrenhof® is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is bedoeld voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Echter zijn het niet enkel senioren waarvoor Knarrenhof® bouwt, ook voor andere groepen zetten ze zich in.

Door Stichting Knarrenhof wordt zorgvuldig bekeken of de toekomstige bewoners passen binnen het woonconcept. Er zijn geen vastgelegde leefregels waaraan de bewoners zich dienen te houden, maar van bewoners die in de hof willen wonen worden wel een aantal ongeschreven taken verwacht. Zo is het bijvoorbeeld niet meer dan normaal dat je voor een zieke buurman de hond uitlaat. Verder zal een bewonersvereniging/vereniging van eigenaren worden opgericht voor de toekomstige bewoners. Deze vereniging bepaalt bijvoorbeeld welke invulling er wordt gegeven aan de gemeenschappelijke ruimte en tuin. De bewoners hebben daarbij een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Bij beslissingen van de vereniging over deze onderwerpen geldt steeds dat de meerderheid van de stemmen bepaalt wat er gebeurt. Bewoners hebben daarmee direct invloed op hun eigen leefomgeving.

De landelijke Stichting Knarrenhof blijft na de realisatie van de levensloopbestendige en onderhoudsarme woningen betrokken bij het plan. Zo zal Stichting Knarrenhof in samenwerking met de bewonersvereniging/vereniging van eigenaren monitoren hoe het wonen in de hof de bewoners bevalt. Bij eventuele problemen kan Stichting Knarrenhof ook worden ingeschakeld. Daarnaast zal bij het eventueel vrijkomen van een woning via de landelijke Stichting Knarrenhof gezocht worden naar een nieuwe passende bewoner. Daarbij geldt altijd dat diegene die het hoogst op de wachtlijst staat als eerste in aanmerking komt voor de woning. Uiteraard zal door middel van een gesprek worden bepaald of die persoon past binnen de bestaande groep bewoners en de idealen, die Knarrenhof® heeft, nastreeft. Zo wordt gewaarborgd dat het woonconcept ook in de toekomst gehandhaafd blijft. Alle woningen in de hof worden door de eigenaren zelf bewoond, behoudens de woningen van de woningcorporatie en/of van het Knarrenhof Huurfonds. Het plan is om ongeveer 30% van de woning in de verhuur te exploiteren.

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de inspanningen van Wonen 50+ Winsum, een initiatiefgroep. Wonen 50+ Winsum heeft zich hard gemaakt voor een woningbouwproject in Winsum waar seniorenhuisvesting en Nabuurschap centraal staat. Vervolgens hebben zij de samenwerking gezocht met Knarrenhof® om de verdere ontwikkeling van het project op zich te nemen. Knarrenhof® heeft samen met de gemeente de eerste plannen gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en wordt er een nieuwe woonvorm aan Winsum toegevoegd.

2.4. Stedenbouwkundige opzet

De gemeente Het Hogeland ziet het plangebied als een geschikte locatie voor het realiseren van Knarrenhof®. Er is ruimte om de gewenste hofstructuur te creëren en de woningen stedenbouwkundig zo te laten landen dat deze aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur in de omgeving.

Een exact bedachte invulling voor het terrein is er echter nog niet. Dat heeft te maken met de fase waarin het project zich bevindt in relatie tot de werkwijze die Knarrenhof® hanteert. Knarrenhof® maakt ten eerste haar plannen gezamenlijk met de eindgebruiker. Uiteraard binnen de kaders die de gemeente meegeeft. Momenteel zijn nog niet alle wensen van de belangstellenden bekend. Daarnaast zullen de omwonenden actief in de planvorming worden betrokken en is het de wens geuit om ook hun input zoveel mogelijk in het plan mee te nemen. Tot slot is het de doelstelling van Knarrenhof® om ook sociale huur te realiseren in samenwerking met een lokale woningbouwvereniging. Of de woningbouwvereniging wel of niet participeert in het plan is bepalend voor de invulling van het gebied met type woningen en de gehele financiële exploitatie van het plan. Momenteel is echter nog niet bekend of de woningbouwvereniging wil/kan participeren of niet.

Er is daarom gekozen voor een flexibele opzet van het bestemmingsplan. Binnen dit bestemmingsplan worden uiteraard wel de kaders geschetst waar het plan binnen moet worden vormgegeven. Er zijn een drietal mogelijke varianten uitgewerkt waarvan er één geheel grondgebonden is en twee deels grondgebonden en deels gestapeld in maximaal twee lagen met kap. Daarbij bevindt het gestapelde deel zich in de tweede variant op een andere positie dan in de derde variant.

Variant 1

Variant 1 gaat uit van maximaal 17 grondgebonden woningen van één bouwlaag met kap. Voor dit type woningen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 8 en 3,5 meter. Uitgaande van 17 woningen zouden er met de gestelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning 22 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Parkeren vindt in variant 1 plaats aan zowel de Zadelmakerij als de Meeden. De bergingen bevinden zich tegen de zijgevels van de eindwoningen in een rij. In deze variant bevindt de gemeenschappelijke ruimte (het Hofhuis, HH) zich bij de entree aan de Meeden. Alle woningen zijn in deze variant getekend op een beukmaat van 7,50 meter breed.

Afbeelding 8: Indicatieve toekomstige situatie variant 1



Variant 2

Variant 2 gaat uit van maximaal 22 woningen waarvan 11 woningen grondgebonden bestaande uit één laag met kap en 11 woningen in een gestapelde vorm. In de gestapelde vorm bevindt zich één woning op de begane grond en één woning verdeeld over de eerste verdieping en de kap. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 8 en 3,5 meter. Voor de gestapelde woningen geldt een bouw- en goothoogte van 10,5 en 6,5 meter. Het gestapelde blok is georiënteerd op de Meeden. Uitgaande van 22 woningen zouden er met de gestelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning 29 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Parkeren vindt in variant 2 plaats aan zowel de Zadelmakerij als de Meeden. De bergingen bevinden zich deels tegen de zijgevels van de eindwoningen in een rij en deels op de eerste bouwlaag in het gestapelde blok. In deze variant bevindt de gemeenschappelijke ruimte (het Hofhuis, HH) zich bij de entree aan de Meeden waar zich ook de lift naar de woningen op verdieping bevindt. Alle woningen zijn in deze variant getekend op een beukmaat van 7,50 meter breed.

Afbeelding 9: Indicatieve toekomstige situatie variant 2



Variant 3

Variant 3 gaat uit van maximaal 22 woningen waarvan 11 woningen grondgebonden bestaande uit één laag met kap en 11 woningen in een gestapelde vorm. In de gestapelde vorm bevindt zich één woning op de begane grond en één woning verdeeld over de eerste verdieping en de kap. Voor de grondgebonden woningen geldt een maximale bouw- en goothoogte van 8 en 3,5 meter. Voor de gestapelde woningen geldt een bouw- en goothoogte van 10,5 en 6,5 meter. Het gestapelde blok is georiënteerd op het water waar het plangebied in het noorden aan grenst. Uitgaande van 22 woningen zouden er met de gestelde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning 29 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Parkeren vindt in variant 3 plaats aan zowel de Zadelmakerij als de Meeden. De bergingen bevinden zich deels tegen de zijgevels van de eindwoningen in een rij en deels op de eerste bouwlaag in het gestapelde blok. In deze variant bevindt de gemeenschappelijke ruimte (het Hofhuis, HH) zich in de noordoosthoek van het terrein gericht op het water ter noorden van het plangebied en de Meeden. Hier bevindt zich ook de lift voor de woningen op verdieping en de gemeenschappelijke ruimte zou hier zowel op de begane grond als op de eerste verdieping gerealiseerd kunnen worden. Alle woningen zijn in deze variant getekend op een beukmaat van 7,50 meter breed.

Afbeelding 10: Indicatieve toekomstige situatie variant 3



Stedenbouwkundig worden alle drie de varianten als passend gezien. Uiteindelijk zal één van de drie varianten worden gerealiseerd of een combinatie/mix van varianten. In de verdere uitwerking zijn niet alle beukmaten hetzelfde (7,50 meter) als in de drie varianten, maar zal een mix van verschillende breedtes ontstaan op basis van de wensen van de eindgebruikers. Meer smalle woningen kan resulteren in meer woningen (maximaal 23) en meer brede woningen in minder woningen. Het plan zal in ieder geval bestaan uit levensloopbestendige woningen die in de vorm van een hof gepositioneerd worden. De voordeuren van de woningen zijn aan de buitenzijde van de hof en het privéterras aan de binnenzijde. Daarnaast is er in de binnenzijde ruimte voor een gemeenschappelijke tuin waar alle bewoners van de hof zorg voor dragen. Verder heeft iedere woning een eigen berging en wordt er een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. Deze plek van die gemeenschappelijke ruimte zal dus in de praktijk mogelijk ook anders zijn dan in de uitgewerkte varianten is aangegeven. Dit bestemmingsplan legt die stedenbouwkundige kaders vast waarbinnen vervolgens de exacte verdere invulling wordt vormgegeven. De belangrijkste kaders zijn dat:

- er maximaal 23 woningen mogen worden gerealiseerd;
- er een parkeernorm van 1,3 per woning wordt gehanteerd (zie paragraaf 2.5);
- het bouwvlak dat op de verbeelding is aangegeven voor maximaal 50% bebouwd mag worden;
- de maximale bouw- en goothoogte in de zuidwesthoek op 8 en 3,5 meter is vastgelegd en hier dus uitsluitend grondgebonden woningen bestaande uit één laag met kap gerealiseerd kunnen worden;

- de maximale bouw- en goothoogte in de noordoosthoek op 10,5 en 6,5 meter is vastgelegd en hier dus zowel grondgebonden woningen bestaande uit één laag met kap als gestapelde woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap gerealiseerd kunnen worden;
- de groene zoom tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Steenbakkerij wordt weliswaar wat smaller maar blijft voor het grootste deel behouden. Het gedeelte tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Zadelmakerij/Weverij wordt groen ingevuld en is ook als zodanig in dit plan bestemd;
- de locaties waar het parkeren moet plaatsvinden zijn vastgelegd en ook als zodanig zijn bestemd.

2.5. Verkeer en parkeren

2.5.1. Verkeer

Wat betreft de ontsluiting wordt het plangebied ontsloten vanaf de Zadelmakerij aan de westkant en er wordt er een nieuw inrit gerealiseerd aan de Meeden. De nieuwe ontsluiting wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer en zal aansluiten op het bestaande 30-km gebied.

In onderstaande tabellen is een vergelijking gemaakt tussen het aantal verkeersbewegingen in de huidige- en toekomstige situatie. Bij het berekenen van de verkeeraantrekkende werking van de basisschool zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is uitgegaan van 191 leerlingen op basis van het schooljaar 2022-2023;
- 40% van basisschool leerlingen uit groep 1 t/m 3 wordt met de auto gebracht;
- 25% van basisschool leerlingen uit groep 4 t/m 8 wordt met de auto gebracht;
- de klassen bestaan uit (afgerond) 24 leerlingen;
- er wordt gerekend met een reductiefactor, te weten aantal kinderen per auto.

Afbeelding 11: Verkeersgeneratie huidige situatie

	Leerlingen / Docenten	Percentage met auto gebracht	Halen/brengen (continuooster)	Reductie aantal kinderen	Aantal verkeersbewegingen
Basisschool					
▪ Groep 1-3	72	40%	2	0,75	43,2
▪ Groep 4-8	120	25%	2	0,85	51
Docenten	10	75%	2	1	15,0
Totaal					109,2

Bij het berekenen van de verkeeraantrekkende werking in de toekomstige situatie is gebruik gemaakt van de kerngetallen van de ASVV 2021. Als woningtypologie is uitgegaan van één type namelijk 'Koop, appartement midden'. In de praktijk zal er een mix van verschillende woningen komen, maar dit type sluit qua soort woning en bijhorende normeringen het beste aan bij de woningen die Knarnehof® doorgaans realiseert.

Afbeelding 12: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Functie	Aantal woningen	Ligging	Stedelijkheidsgraad	Gemiddelde verkeersgeneratie	Totale gemiddelde verkeersgeneratie
Koop, appartement midden	23	Rest bebouwde kom	Niet stedelijk	6	138
Totaal					138

Op basis van bovenstaande tabellen blijkt dat er een kleine theoretische toename is van 28,8 verkeersbewegingen per etmaal. Er is geen reden om aan te nemen dat de bestaande verkeersstructuur deze beperkte toename niet aan zou kunnen en/of dit de verkeersveiligheid in gevaar zou brengen.

2.5.2. Parkeren

De gemeente Het Hogeland heeft geen eigen parkeerbeleid vastgesteld en gaat voor haar parkeernormen normaal gesproken uit van de CROW-richtlijnen of beoordeeld per project deze norm. De voorgenomen ontwikkeling betreft echter een woningtype voor een doelgroep die niet één op één voorkomt in de CROW-richtlijnen. Daarnaast verdwijnt er met de sloop van de school ook een bepaalde bestaande parkeerbehoefte. De ervaring van Knarnehof® is dat er in vergelijkbare projecten, in gemeenten met eenzelfde mate van stedelijkheid een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning gehanteerd. Daarom is besloten deze parkeernorm voor dit project aan te houden en deze parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden opgelost. Op afbeelding 8, 9 en 10 is te zien dat er op het terrein naast de woningen ook voldoende ruimte aanwezig is. Bedacht is om de parkeerplaatsen deels naast de bestaande parkeerplaatsen aan de Zadelmakerij te realiseren en deels aan de Meeden. Dit wordt in dit bestemmingsplan dan ook als zodanig bestemd (Verkeer).

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om maximaal 23 nieuwe woningen te bouwen. Doordat Nederland steeds verder vergrijsd ontstaat er steeds meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, en is daarmee niet strijdig met de uitgangspunten van de NOVI

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte; (Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied) gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Met het planvoornemen worden maximaal 23 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en daarmee is het plan in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een beperkte motiveringsplicht van toepassing, waarbij moet worden aangetoond of er een behoefte is aan deze ontwikkeling.

Behoefte

Het plan omvat maximaal 23 levensloopbestendige hofwoningen. De hofwoningen zijn levensloopbestendig, dat betekent dat de primaire functies zonder trappen bereikbaar zijn en dat de plattegrond van de woning dusdanig ruim is opgezet om met een rolstoel te kunnen bewegen en om zorg te kunnen verlenen. De woningen worden in verschillende segmenten aangeboden, waarbij de globale verdeling als volgt is: 30% sociaal, 40% midden, 30% duurder. Het plan is om ongeveer 30% van de woningen in de verhuur te exploiteren.

Als regio voor het bepalen van de behoefte aan de beoogde woningen wordt de regio Groningen-Assen aangehouden. Dit samenwerkingsverband tussen de gemeenten Assen, Noordenveld-Tynaarlo, Midden-Groningen, Groningen, Het Hogeland en Westerkwartier. Zij werken samen aan de ruimtelijke ontwikkeling op het gebied van economie, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en wonen. Binnen de regio Groningen-Assen is de beschikbare nieuwbouwruiimte per gemeente vastgelegd. Het meest recente woningmarktonderzoek is uitgevoerd in 2020 voor de behoefte in de periode 2020-2030: hieruit komt naar voren dat voor de voormalige gemeente Winsum een verwachte woningbehoefte van 480 nieuwe woningen tot 2030 bestaat. Sinds 1 januari 2019 is de gemeente Winsum samen met de gemeenten Bedum, Eemsum en De Marne gefuseerd tot de gemeente Het Hogeland. Alleen de gemeenten Bedum en Winsum maakten tot die tijd al deel uit van de regio. Voor de overige gemeenten is geen woningmarktonderzoek uitgevoerd. In de voormalige gemeente Bedum bestaat de woningbehoefte naar verwachting uit 370 nieuwe woningen tot 2030. Hiermee komt de totale woningbehoefte voor de twee zuidelijke voormalige gemeenten van Het Hogeland neer op 850 nieuw te bouwen woningen tot 2030.

De plancapaciteit voor de voormalige gemeenten Winsum en Bedum voorziet in totaal in 440 woningen. Dit plan is daarin niet opgenomen. Gezien de plancapaciteit is in kwantitatieve zin sprake van een additionele woningbehoefte in de voormalige gemeenten Winsum en Bedum: met de 440 bestaande plannen kan niet worden voorzien in de vraag naar woningen (850).

In kwalitatieve zin wordt in het woningmarktonderzoek opgemerkt dat de regio Noordoost, waartoe de kern Winsum behoort, voornamelijk functioneert als overloopgebied voor de stad Groningen en voor het overige voorziet in de woningbehoefte van de eigen bevolking. Vanuit de stad Groningen is de regio Noordoost voornamelijk interessant vanwege de relatief lage woningprijzen voor een ruimere woning. De wens van mensen om vanuit de stad Groningen te verhuizen naar kernen in de regio Noordoost vertaalt zich in een toenemende vraag naar woningtypen 'centrumdorps' en 'excellent dorps' wonen. Er is in Winsum vooral behoefte aan 'centrum dorps wonen', 'wonen in landelijk gebied' en 'excellent dorps wonen'. Er is een overschot aan 'woonbuurt in groot dorp' en 'woondorp'. De voorgenomen ontwikkeling geeft gelet op de locatie en het type woningen invulling aan 'centrum dorps wonen'.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen op een locatie waar een niet in gebruik zijnde school staat binnen de bebouwde kom van Winsum. Er is sprake van een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied en derhalve is geen verdere motivering benodigd.

Het voornemen is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (geactualiseerde versie is vastgesteld op 25 mei 2022, hierna Omgevingsvisie genoemd) vormt het kader waarbinnen de provincie Groningen plannen maakt. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als zevende ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de provincie. Een hoge kwaliteit 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, van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor sloop en nieuwbouw. Zo kan

worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat. De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon- en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar, of vaker indien daar aanleiding toe is, demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven), die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met deze visie ruimte bieden en uitnodigen. Er vloeien ook richtlijnen en voorschriften uit voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in de plannen van gemeenten en waterschappen. In paragraaf 3.2.2. wordt het voornemen getoetst aan de omgevingsverordening.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (geactualiseerde versie is vastgesteld op 25 mei 2022, hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het provinciaal beleid en de bijbehorende voorschriften. Het plangebied is op grond van de Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied.

Woningbouw (afdeling 2.4)

In de Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met de regionale woonvisie.

De voorgenomen ontwikkeling is in paragraaf 3.1.2. (de Laddertoets) en paragraaf 3.3.3. getoetst aan het woonbeleid. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren en het plan is dus niet in strijd met het provinciaal omgevingsbeleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Het Hogeland

Op 16 november 2022 is de Omgevingsvisie Het Hogeland vastgesteld. De Omgevingsvisie is een integrale visie op de leefomgeving en geeft de gemeentelijke ambities weer en de

uitwerking daarvan in de verschillende gebieden. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Groene Hart bij de Stad'. Ambities voor dit gebied zijn:

- beschermen van de rijks beschermde dorpsgezichten van Winsum en Onderdendam;
- vooral de dagrecreatieve mogelijkheden van het gebied verder ontwikkelen en inzetten op optimale recreatieve verbindingen tussen de dorpen en de Stad;
- ruimte zoeken in Bedum en Winsum om in de woningvraag vanuit de stadsregio te voorzien.
- ruimte voor in aard, maat en schaal passende woningbouw in Adorp, Sauwerd en Zuidwolde;
- goede en vlotte verbindingen met Groningen;
- nieuwvestiging van perifere detailhandel in beginsel op Het Aanleg in Winsum;
- zo nodig uitbreiding van de bedrijventerreinen bij Bedum en Winsum met aandacht en ruimte voor groen ondernemen;
- bouwen aan sterke winkelcentra in Winsum en Bedum;
- samen met partners ontwikkelen van een toekomstbestendige koers voor het landelijk gebied met ruimte voor de landbouw, natuur, klimaatoplossingen, recreatieve ontwikkelingen, verstedelijking en verduurzaming;
- ruimte voor duurzame energie passend bij de maat en schaal van dorp of erf;
- groene karakter van het gebied behouden door mogelijkheden te onderzoeken van natuurontwikkeling en versterking van natuurwaarden i.c.m. opwek van duurzame energie en recreatieve ontwikkeling van het gebied;
- nieuwe woonbuurten zijn duurzaam en circulair en geven ruimte voor een vergroting van de biodiversiteit.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze ambities. Er is namelijk sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding en de woningvoorraad wordt versterkt. Verder gaat het om duurzame woningen. Er worden in de woning maatregelen getroffen ten aanzien van de vergroting van de biodiversiteit in de vorm van vleermuisstenen en nestkasten voor vogels.

Voor wat betreft wonen wordt aangegeven dat er een stijgende vraag naar woningen in Het Hogeland en er een groeiend aantal (erg) eenzame volwassenen is. Knarrenhof® voorziet ten eerste in de vraag naar woningen. Daarnaast kan Knarrenhof® een antwoord zijn op stijgende aantal eenzame volwassenen. Doel van het concept is namelijk dat een ieder zo lang mogelijk aan het maatschappelijk proces kan meedoen, zodat wordt voorkomen dat mensen in een isolement geraken en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Het Hogeland.

3.3.2. Structuurvisie Winsum

In de structuurvisie Winsum, vastgesteld in januari 2014 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Winsum, wordt het ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaar uiteen gezet. De structuurvisie vervangt de eerdere Dorpsvisie Winsum - 2004. De visie gaat uit van drie kernopgaven:

- goede bereikbaarheid;
- sterke kernen met een eigen karakter;

- vitaal en waardevol buitengebied.

In de structuurvisie wordt ingezoomd op de kern Winsum. Ten opzichte van de Dorpsvisie uit 2004 wordt een verschuiving geconstateerd van uitbreiding van de kern naar inbreiding. Verder zet de structuurvisie zich in voor een combinatie van beheer, herontwikkeling, verbetering en beperkte (vervangende) nieuwbouw in de vorm van woonproducten met een unieke kwaliteit. Het duurzaam en levensloopbestendig (ver)bouwen wordt gestimuleerd. Op bijzondere locaties voor herontwikkelingen wil de gemeente woonconcepten en nieuwe woonmilieus stimuleren, waarbij gefocust wordt op nieuwe doelgroepen. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar uitsluitend woningen, maar nieuwe relaties tussen wonen en werken, wonen en zorg en wonen en detailhandel behoren tot de mogelijkheden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een herontwikkelingslocatie waar levensloopbestendig gebouwd gaat worden in de vorm van een bijzonder woonconcept, namelijk Knarrenhof®. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten van een structuurvisie Winsum.

3.3.3. Woonvisie Het Hogeland

Op 10 februari 2021 heeft de gemeente Het Hogeland de 'Woonvisie Het Hogeland, Ruimte voor goed wonen' vastgesteld. Dit betreft de eerste integrale woonvisie voor alle voormalige gemeenten van Het Hogeland. In de woonvisie omschrijft de gemeente hoe ze zich wil blijven ontwikkelen tot een goede woonplek voor iedereen. Er zijn uitgangs- en speerpunten in vastgelegd voor inwoners, corporaties, marktpartijen en de gemeente zelf die richting en houvast geven aan het omgaan met initiatieven op het gebied van wonen. Daarnaast geeft de woonvisie een duiding op welke plekken er ruimte is voor onderhavige uitbreiding en bevat tevens een beeld van de demografische ontwikkeling van de diverse kernen. Hieruit blijkt dat de prognose een beperkte groei laat zien; de woningbehoefte voor de komende 10 jaar bestaat uit circa 275 tot 375 nieuwe woningen op een totaal van 3.135 huishoudens nu. Uit de cijfers van gewenste toevoeging per woningtype blijkt

dat in het koopsegment vraag is naar 140 tot 240 nieuwe woningen. De beoogde woningen dragen hier aan bij. De Woonvisie van de gemeente Het Hogeland zegt over de benodigde woningaantallen in de toekomst het volgende: *"In de afgelopen vier jaar groeide de woningvoorraad in Winsum met in totaal 30 woningen. Dat is duidelijk minder dan waar vraag naar was in de woningmarkt van deze vier jaar. Er is een inhaalslag nodig, waarvoor op korte termijn ook de ruimte is, zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties. Het is evengoed wel nodig om in 2021 te starten met verkenning van vervolglocaties, binnendorps of als dat niet kan, kleinschalige uitbreiding."*

Daarnaast wordt in de visie aangegeven dat een deel van de inwoners vanwege een zorgvraag behoefte heeft aan meer zekerheid, contact en soms begeleiding dan regulier zelfstandig wonende. Het kan bijvoorbeeld gaan om ouderen die te vitaal zijn voor een verpleeghuis, maar zich thuis niet veilig voelen of alleen komen te staan. Geconstateerd wordt dat er in de gemeente behoefte is aan meer tussenvormen om deze groepen te bedienen, dat past goed bij een inclusieve samenleving.

Knarrenhof® is ontstaan uit de beschreven problematiek in de woonvisie. Het concept is een vorm van seniorenhuisvesting waar Nabuurschap centraal, zodat wordt voorkomen dat mensen in een isolement geraken en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. Onder lichte zorg wordt bijvoorbeeld verstaan het doen van een boodschap, koken of iemand ophalen van het station. De woningen zijn levensloopbestendig ingericht en het hele ontwerp is er op gericht om een prettige woonomgeving te creëren waar ontmoeting centraal staat.

Het initiatief tot transformatie van het plangebied draagt bij aan een toevoeging van wenselijke woningtypen in de kern Winsum.

4. Randvoorwaarden

4.1. Water

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een zogenoemde waterparagraaf te worden opgenomen. In deze waterparagraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke neerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van een watertoets¹ wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Hieruit blijkt dat er een maatwerk procedure van toepassing is.

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen zij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Het regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied.

Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit). Schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit).

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, als het wordt verzameld via kolken en goten, sneller af richting oppervlaktewater waardoor afvoeren en piekwaterstanden toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in bebouwde gebieden) of 2.500 m² (in landelijke gebieden) is compensatie voor versnelde afvoer nodig. Niet voor elk ruimtelijk plan is het noodzakelijk op gedetailleerde wijze de waterberging te berekenen. Om versnelde afvoer te voorkomen is afwatering op het aangrenzende maaiveld of berm een optie. Ook gebruik van waterpasserende bestrating, aanleg van wadi's en infiltratiestroken of andere voorzieningen kunnen bijdragen aan het voorkomen van versnelde afvoer. Waterschap Noorderzijlvest wil daarin graag adviseren. Aan de hand van de volgende regels kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden:

1. Voor plannen waarvan de bruto oppervlakte kleiner is dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden: Het extra te realiseren

¹ Waterschap Noorderzijlvest, Digitale watertoets, Groningen, 4 augustus 2023

wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak dat versnelde afvoer veroorzaakt.

2. Voor plannen met een bruto oppervlakte van 10 - 200 hectare stelt waterschap Noorderzijlvest vast hoeveel berging vereist is. Waterschap Noorderzijlvest berekent de benodigde waterberging op basis van regenduurlijnen (inclusief klimaatverandering). Bij omvangrijke gebieden die groter zijn dan 200 hectare is het noodzakelijk om een waterhuishoudingsplan op te stellen. Onderdeel hiervan is een gedetailleerde modellering van het watersysteem. Een waterkwaliteits- en hydraulische modellering kunnen hier onderdeel van uitmaken. Daarin wordt klimaatverandering meegenomen.

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Het plan wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterriool. Het hemelwater zal deels worden vastgehouden in het plangebied en deels worden geloosd op het oppervlaktewater ten noorden van het plangebied. Het oppervlak aan verharding zal ongeveer gelijk zijn als in de huidige situatie het geval is. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

Om wateroverlast te voorkomen bij hevige neerslag adviseert het waterschap een minimale drooglegging van 1.00 m bij woningen zonder kruipruimte en bij woningen met kruipruimte is dat minimaal 1.30 m. Bij de civiele uitwerking van de plannen zal hier rekening mee worden gehouden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 13: Omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het plangebied wordt gekenmerkt door met name de functie wonen en is daarom aan te merken als 'rustige woonwijk'. Dit heeft als gevolg dat er qua milieuzonering niet een afstandsstap terug mag worden gemaakt.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie is multifunctioneel centrum de Tirrel dat ten noordoosten van het plangebied ligt. Er bevindt zich hier een kinderdagopvang, zorg- en onderwijsvoorzieningen en er is een sporthal. De meeste van deze functies zijn allemaal functies binnen milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt in een 'rustige woonwijk'. Voor een sporthal geldt echter een richtafstand van 50 meter in een 'rustige woonwijk'. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De afstand tussen de bestemming 'Maatschappelijk' waar de Tiggel zich in bevindt en het bouwvlak in dit bestemmingsplan is meer dan 50 meter en er kan dus aan de richtafstanden worden voldaan.

Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed- woon en leefklimaat en de bestaande omliggende milieubelastende functies niet in hun mogelijkheden worden beperkt. Daarnaast zijn woningen geen milieubelastende functie en zal er geen milieuhinder vanuit het plangebied op de omgeving optreden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de situatie qua milieuhinder voor de omliggende woningen juist beter. Er verdwijnt namelijk een milieubelastende functie, de school.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2. Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van ruimtelijke plannen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Bij onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie (wonen) in het kader van de Wet geluidhinder. Industrielawaai in dit kader niet aan de orde omdat zich in de omgeving van het plangebied geen gezondeerd industrieterrein bevindt. Wat betreft spoorweglawaai ligt het plangebied op meer dan 300 meter afstand van de spoorlijn die door Winsum loopt. Het plangebied ligt daarmee buiten de geluidzone van deze spoorweg en het uitvoeren van akoestisch onderzoek voor dit aspect is daarom niet noodzakelijk.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Winsum binnen een 30 km/uur-gebied. Akoestisch onderzoek is in het kader van de Wet geluidhinder daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting. Er zijn lichte verhoogde

² Wiertsema & Partners, Verkennend bodemonderzoek OBS Tiggeldobbe aan de Zadelmakerij 6 te Winsum, R91052, Tolbert, 10 augustus 2023

concentraties in het grondwater aangetroffen. Aanpassing van de hypothese is daarom wenselijk. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de voorgenomen sloop of verkoop van de school.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt wel/geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn.

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 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 850 m. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet nodig.

Ten westen 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. De kortste afstand bedraagt circa 430 m. Een verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet nodig.

Buisleidingen

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

Conclusie

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

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 23 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Om te bepalen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming is een quickscan ecologie³ uitgevoerd.

³ Ecoreest, Actualisatie Quickscan Wet natuurbescherming Zadelmakerij 6 te Winsum, 231572, Zuidwolde, 18 december 2023

4.3.1. Gebiedsbescherming

Uit de quickscan voor het perceel wordt ten aanzien van gebiedsbescherming het volgende geconcludeerd.

Natura 2000

Het projectgebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 10,7 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten. Gedurende de tijdelijke realisatiefase kan stikstofdepositie ontstaan. Gezien de omvang van de werkzaamheden en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt depositie boven de 0,00 mol N/ha/jr niet verwacht. Om dit inzichtelijk te maken is een AERIUS-berekening uitgevoerd, omdat een toename in stikstof-depositie een negatief effect kan hebben op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Om deze reden is voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase⁴ een berekening gemaakt. Uit de berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat zowel in de realisatie- als de gebruiksfase en de cumulatieve berekening géén sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jr op (naderend) stikstofoverbelaste Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen project heeft gezien de afstand tot deze gebieden (2,3 kilometer van het NNN en >0,2 kilometer van natuur buiten het NNN), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Bomen

Omdat zich op het terrein grote bomen bevinden is een boomeffectanalyse⁵ uitgevoerd. Uit deze analyse blijkt dat:

- de ontwikkeling ten koste gaat van een aantal bomen. Hiervoor is geen (redelijk) alternatief te maken in het plan. Enkele van die bomen beginnen in de huidige situatie ook in conflict te raken met hun omgeving en zouden (zonder maatregelen) op termijn sowieso niet in de huidige vorm te behouden zijn;
- bij een aantal bomen een verminderde kwaliteit van de kroonruimte ontstaat. Dit effect valt enigszins te mitigeren door grondverbetering / boomspiegel verruimen. Voor één van de boomnummers worden beheermaatregelen aan (nadere inspectie en evt. ankers plaatsen, buiten scope van de BEA) aangeraden;
- overige houtopstanden wordt naar verwachting niet noemenswaardig beïnvloedt.

⁴ Ecoreest, Berekeningen stikstofdepositie woningbouw Knarrenhof Winsum, 230976, Zuidwolde, 29 augustus 2023

⁵ Le Gross Tilleul, Bomen Effect Analyse Ontwikkellocatie Zadelmakerij te Winsum, 230702, Veenhuizen, 6 oktober 2023

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden. Er is sprake van een negatieve boombalans. In de planvorming kan gezocht worden naar nieuw, compenserende groenstructuren en bomen. Het behouden van de buitenzoom op de locatie is mogelijk en kan het contrast tussen de omliggende woonwijk en de nieuwe bebouwing verzachten. Met de voorgenomen ontwikkeling zal ook aanplant/compensatie van groen plaatsvinden. Dit zal in de verdere planuitwerking worden vormgegeven.

4.3.2. Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- het projectgebied biedt gezien het ontbreken van geschikte openingen in de bebouwing geen broedmogelijkheid voor soorten met jaarrond beschermd nest;
- het hoofdgebouw binnen het projectgebied biedt geschikte mogelijkheden voor zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen (voor enkele individuen) van gebouwgebonden vleermuizen. De voorgenomen werkzaamheden tasten deze potentiële verblijfplaatsen aan, vervolgstappen zijn aan de orde;
- groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten;
- In het projectgebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Advies en vervolgstappen

Om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan bepaald worden of er bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek⁶ is uitgevoerd en de conclusie is dat er drie verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetoond in het projectgebied. Tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden zal dit leiden tot overtreding van de verbodsbepaling. Er moet een vergunning worden aangevraagd. Dat betekent dat er een activiteitenplan moet worden opgesteld, met daarin opgenomen een mitigatie en compensatieplan. Deze benodigde stappen zullen worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop.

In het vogelhuisje in het projectgebied kunnen soorten zoals koolmees en pimpelmees tot broeden komen. In de omgeving van het projectgebied zijn voldoende alternatieve nestmogelijkheden voor deze soorten, waardoor het vogelhuisje niet jaarrond beschermd is. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op

⁶ Ecoreest, Zadelmakerij 6 te Winsum Groningen Nader inventariserend onderzoek vleermuizen, 230752, Groningen, 12 februari 2024

broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden. Het broedseizoen van pimpelmees loopt globaal van eind maart tot en met juli en koolmees broedt doorgaans vanaf eind april.

Mits de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, dient het vogelhuisje buiten het broedseizoen van de gevel verwijderd te worden. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan deze handeling binnen een straal van 100 meter van het projectgebied nieuwe vogelhuisjes op te hangen, bijvoorbeeld aan nabijgelegen bomen.

Opgemerkt wordt dat ten allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

Conclusie

Er zijn drie verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetoond in het projectgebied. Tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden zal dit leiden tot overtreding van de verbodsbepaling. Er moet een vergunning worden aangevraagd. Dat betekent dat er een activiteitenplan moet worden opgesteld, met daarin opgenomen een mitigatie en compensatieplan. Deze benodigde stappen zullen worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop. In dit bestemmingsplan is met een vergunningsverplichting voor het slopen van een bouwwerk geregeld dat niet eerder gesloopt kan worden nadat er een activiteitenplan is opgesteld, met daarin opgenomen een mitigatie en compensatieplan. En het bevoegd gezag op basis daarvan ontheffing heeft verleend.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologische waarden in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort. Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Daarnaast is het plangebied op de regionale archeologische beleidsadvieskaart aangewezen als 'moderne woonwijken en industrieterreinen'. Voor dit gebied geldt dat hier geen (vervolg) onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2. Cultuurhistorie

Het voormalig schoolgebouw is één van de complexmatige uitbreidingslocaties in Winsum. Cultuurhistorisch gezien kent dit pand en het plangebied geen specifieke waarden. In het bouwplan zal de nieuwe bebouwing worden uitgevoerd in overeenstemming met de eisen die de gemeente stelt aan nieuwe bebouwing in haar welstandsbeleid.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Aardbevingsbestendig bouwen

Bij de nieuwbouw zullen de mogelijkheden om aardbevingsbestendig te bouwen een belangrijk item vormen. Een veilig gebruik voor alle gebruikers staat primair. De gemeente gaat bij de planontwikkeling na in hoeverre kan worden meegelift op lopende projecten. Dit mede gezien het belang van een snelle realisering. Overigens wordt het aardbevingsbestendig bouwen niet met het bestemmingsplan geregeld, maar via het Bouwbesluit. Zolang daarin nog geen uitgewerkte regeling is opgenomen, wordt gewerkt met de NPR. De NPR betreft de Nederlandse Praktijkrichtlijn (NP) 9998 voor aardbevingsbestendig bouwen. De richtlijn heeft als doel om bestaande en nieuwe gebouwen robuuster te maken tegen aardbevingen in aardbevingsgevoelige gebieden.

Conclusie

Samenvattend kan worden gesteld dat onderzocht wordt of de nieuwe woningen aardbevingsbestendig kunnen worden gebouwd waarbij rekening zal worden gehouden met de meest actuele regeling.

4.6. Kabels en leidingen

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.

Conclusie

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

4.7. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet nauw gedefinieerd in het Besluit m.e.r. Er is daarom ruimte voor interpretatie en discussie met betrekking tot wanneer een plan wel of niet als een stedelijk ontwikkelingsproject beschouwd moet worden. Uit jurisprudentie blijkt dat niet elke ontwikkeling waar gebouwd wordt automatisch valt onder een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Daarom hoeft de bouw van een woning niet altijd beschouwd te worden als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage (activiteit D.11.2).

Het plan heeft een aantal kenmerken die maken dat zij geen 'stedelijk ontwikkelingsproject' is zoals bedoeld bij activiteit D.11.2, namelijk:

- het bebouwd oppervlakte neemt niet of nauwelijks toe (immers, er wordt een bestaand schoolgebouw gesloopt);
- het betreft de bouw van woningen binnen de bebouwde kom van Winsum, in een omgeving die al grotendeels bebouwd is.

Conclusie

Doordat het plan niet valt onder activiteit D.11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage is er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor wat betreft de terminologie en de opbouw van dit plan is op de wet aangesloten. Als voorbeeld hiervan kan worden genoemd dat de voorschriften nu regels heten en dat vrijstellingen nu afwijking worden genoemd. Daarnaast zijn de algemene gebruiksbepalingen en de zogenaamde toverformule niet meer noodzakelijk, omdat in de wet is bepaald dat gronden niet in strijd met hun bestemming mogen worden gebruikt.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij de systematiek van de gemeente Het Hogeland. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale 'Bestemmingsplan Zadelmakerij 6, Winsum' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 1966-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Op de verbeelding is de woonbestemming toegevoegd en ter plaatse van de nieuwe woningen is een bouwvlak op de verbeelding aangegeven. De bestemming maatschappelijk van de verbeelding verwijderd. Naast de woonbestemming is ook de groenbestemming overgenomen en de verkeersbestemming uitgebreid.

5.3. Plansystematiek

Het plangebied krijgt een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevat drie enkelbestemmingen, de bestemmingen 'Groen' , 'Verkeer' en 'Wonen'.

Groen (artikel 3)

De aanwezige groenvoorzieningen aan de rand van het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemmingsomschrijving ziet toe op groenvoorzieningen, water en paden. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer (artikel 4)

De verkeersontsluiting in het plangebied is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. De bestemmingsomschrijving ziet toe op wegen en straten, paden, parkeervoorzieningen, nuts- en groenvoorzieningen en water. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen (artikel 5)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de geplande nieuwbouw mogelijk te maken. Met een bouwvak is aangegeven waar de woningen gepositioneerd mogen worden en daarnaast is geregeld waar en hoeveel aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Verder zijn binnen het bouwvlak ook inpandige bergingen en een hofhuys ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen toegestaan. Met aanduidingen is aangegeven dat er maximaal 23 woningen gerealiseerd mogen worden en welke bouw- en goothoogtes er gelden. Verder is ook met een aanduiding geregeld welk bebouwingspercentage maximaal is toegestaan.

Daarnaast is een vergunningsverplichting opgenomen voor het slopen van een bouwwerk, omdat er drie verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetoond in het projectgebied. Voorafgaand aan de sloop moet er een activiteitenplan worden opgesteld, met daarin opgenomen een mitigatie en compensatieplan. Op basis daarvan zal het bevoegd gezag ontheffing moeten verlenen voorafgaand aan de sloop.

Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 6)

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en overschrijdingen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In een bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen inzake afwijking van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning. Deze afwijkingen van de regels zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. Het gaat daarbij om relatief kleinschalige ruimtelijke ingrepen. Deze zijn opgenomen in de algemene afwijkingsregels (artikel 9).

Overige regels (artikel 10)

In de overige regels is in artikel 10 is de verplichting om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen

Slotregel (artikel 12)

Tenslotte bevat het plan een slotregel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Het Hogeland zal met Knarrenhof® een anterieure overeenkomst afsluiten waarin afspraken over het verhalen van plankosten en planschade zijn vastgelegd. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd waardoor in deze situatie van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Participatie

De voorgenomen ontwikkeling komt voort uit de inspanningen van Wonen 50+ Winsum. Zij hebben zich hard gemaakt voor een woningbouwproject in Winsum waar seniorenhuisvesting en Nabuurschap centraal staat. Doel is dat een ieder zo lang mogelijk aan het maatschappelijk proces kan meedoen, zodat wordt voorkomen dat mensen in een isolement geraken en wellicht dat men een lichte zorg voor elkaar kan hebben. De initiatiefnemers hebben ingezet op de ontwikkeling van de betreffende locatie en hebben Stichting Knarrenhof aangewezen als partij om de ontwikkeling verder tot uitvoering te brengen. Knarrenhof® heeft interesse getoond in de locatie en heeft samen met de gemeente een plan voor deze locatie gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bebouwing en wordt een nieuwe woonvorm aan Winsum toegevoegd.

De omwonenden zijn al in een vroeg stadium geïnformeerd over de plannen. Zo zijn zij persoonlijk uitgenodigd voor de eerste openbare informatieavond op 1 februari 2023 waar de eerste plannen zijn gepresenteerd. Op 11 oktober 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het kader van de bestemmingsplanprocedure, georganiseerd door Stichting Knarrenhof in samenwerking met de gemeente Het Hogeland. Een ieder kon hier de beoogde plannen inzien en omwonenden zij hier ook persoonlijk voor uitgenodigd. Daarnaast zijn door middel van een enquête de direct omwonenden gevraagd om input over de plannen te geven. De reacties op de plannen zijn overwegend positief. Enkele omwonenden hebben hun zorgen geuit of er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, de veiligheid van de ontsluiting en de hoeveelheid verkeersbewegingen. In paragraaf 2.5 wordt echter aangetoond dat er sprake is van een zeer beperkte toename aan verkeerbewegingen die het bestaande wegennet aan kan. Qua ontsluiting zal in de verdere civieltechnische uitwerking van de plannen geborgd moeten worden dat sprake is van een verkeersveilige situatie. Vooralsnog is er geen reden om aan te nemen dat hierin niet kan worden voorzien. Qua hoeveelheid parkeerplaatsen is in dit plan een norm van 1,3 parkeerplaatsen per woning vastgelegd waarin moet worden voorzien op eigen terrein van Knarrenhof®. Zoals in paragraaf 2.5 aangegeven wordt deze hoeveelheid parkeerplaatsen als voldoende beschouwd. Verder zijn er enkele aandachtspunten en wensen meegegeven die betrekking hebben op de verdere uitwerking van de plannen. Knarrenhof® zal in de verdere

uitwerking van de plannen deze aandachtspunten meenemen en onderzoeken of aan de wensen tegemoet gekomen kan worden.

Noemenswaardig is dat dit bestemmingsplan een flexibel plan is en er dus ruimte is om de inbreng van omwonenden in de verdere uitwerking van de plannen mee te nemen. Dit is ook de nadrukkelijke bedoeling van Knarrenhof®.

Tot slot is het zo dat de gemeenschappelijke ruimte, het hofhuys, niet alleen een functie heeft voor de bewoners, maar ook deels beschikbaar kan worden gesteld voor de buurt als hier behoefte aan is.

6.2.2. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Het plan is in het kader van het vooroverleg verzonden aan de provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de veiligheidsregio Groningen.

Provincie Groningen

De provincie Groningen heeft het plan beoordeeld waarin nog enkele onderzoeken ontbraken. De provincie verzoekt deze onderzoeken toe te voegen, wat inmiddels gedaan is. Vervolgens zal de provincie deze onderzoeken beoordelen. Over de overige onderdelen van het bestemmingsplan heeft de provincie geen opmerkingen gemaakt.

Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest stemt in met het bestemmingsplan. Waterhuishoudkundig blijft de situatie ongeveer gelijk aan de bestaande situatie. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. Het waterschap gaat ervan uit dat schoon hemelwater vanaf de daken en verhardingen wordt afgevoerd naar aangrenzend oppervlaktewater en/of het regenwaterstelsel wat ook het geval zal zijn. Het waterschap geeft nog mee dat het plangebied gevoelig is voor inundatie bij hevige neerslag. De Klimaatatlas Noord-Nederland, onderdeel Hoosbuien, bevestigt dat beeld. Het is daarom het advies van het waterschap om het terrein op te hogen. Bij voorkeur zodanig dat de vloerpeilen 0.30 m hoger liggen dan de wegen. Dit advies wordt ten harte genomen en zal in de verdere planuitwerking invulling aan worden gegeven.

Veiligheidsregio Groningen

Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. 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 de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding daarvan hebben gesprekken plaatsgevonden met de belanghebbende en is tot een oplossing gekomen, waarna de zienswijze is ingetrokken. Deze oplossing heeft geen planaanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg.

Bijlagen

Bijlage 1 - Watertoets

Bijlage 2 - Bodemonderzoek

Bijlage 3 - Quicksan ecologie

Bijlage 4 - Stikstofonderzoek

Bijlage 5 - Boomeffectanalyse

Bijlage 5 - Nader onderzoek vleermuizen

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 10	Overgangsrecht	18
Artikel 11	Slotregel	19
Bijlagen regels		
Bijlage 1	Nader ecologisch onderzoek vleermuizen	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zadelmakerij 6, Winsum" met identificatienummer NL.IMRO.1966.BPZadelmakerij6Win-VS01 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 bebouwing

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

1.7 bestaand

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.8 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;

1.9 bouwen

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

1.10 bouwperceel

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

1.11 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.12 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;

1.13 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 gebouw

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

1.17 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

1.18 hofhuys:

een gebouw ingericht op ontmoeting van de bewoners onderling van de hof en bovendien met gelijkgestemden uit de directe omgeving van de hof. Het hofhuys dient voor alle bewoners zowel sociaal als fysiek laagdrempelig toegankelijk te zijn. Beperkte commerciële activiteiten zijn toegestaan mits deze passen binnen de maatschappelijke functie van het hofhuys in de wijk en deze geen inbreuk maken op de hoofdfunctie van het hofhuys;

1.19 hoofdgebouw

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

1.20 internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid

een internetwinkel, met de daarbij behorende opslag en logistiek, waarmee de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat. Alle klantcontacten en transacties verlopen digitaal en verzending van goederen gebeurt uitsluitend per post;

1.21 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;

1.22 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;

1.23 overkapping

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

1.24 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;

1.25 plasberm

een ondiepe smalle watergang met beplanting, welke langs een oever ligt, ter bescherming van die oever;

1.26 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;

1.27 sociale veiligheid

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

1.28 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;

1.29 verblijfsrecreatie

het recreatief doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.30 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 gedragen van verkeersdeelnemers;

1.31 verkoopvloeroppervlakte

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

1.32 voorgevel

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

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

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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. water;
 - c. paden;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 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 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. incidentele en periodieke evenementen;
 - h. tuinen en erven;
 - i. met de daarbijbehorende:
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.2.3 Nadere eisen

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

4.2.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. het inrichten van het bestemmingsvlak zodanig dat het aantal rijstroken meer dan 2 bedraagt.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
 - 2. detailhandel aan huis;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. een hofhuys;
met de daarbij behorende:
 - d. tuinen en erven;
 - e. erfontsluitingswegen en paden;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw dienen uitsluitend woningen, één hofhuis en inpandige bergingen te worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
- c. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' is aangegeven.
- d. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**' en '**maximum bouwhoogte (m)**' is aangegeven;
 - 1. liften en trappen mogen het bouwvlak overschrijden.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van:
 - 1. een overkapping, direct grenzend aan de achtergevel van de woning;
 - waarvoor geldt dat de bouwhoogte van deze overkapping niet meer mag bedragen dan 2,5 meter;
 - 2. een gemeenschappelijke overkapping op gemeenschappelijke grond met een maximaal oppervlak van 50 m².
 - waarvoor geldt dat de bouwhoogte van deze overkapping niet meer mag bedragen dan 3 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' ;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en verblijfsrecreatie;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel aan huis , zodanig dat:
 - 1. de verkoopvloeroppervlakte meer bedraagt dan 10 m²;
 - 2. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
 - 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen bewoner van de woning is;
 - 4. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 - 5. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt;
- d. 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 verband houdt met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - 5. er geen internethandel is toegestaan, tenzij het internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid betreft;
 - 6. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 - 7. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 8. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bestaande bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing indien de verplichte vervolgstappen als opgenomen in zijn Bijlage 1 zijn genomen, waaronder wordt verstaan het opstellen van een activiteitenplan, met daarin opgenomen een mitigatie en compensatieplan, en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

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 8 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 9 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.

9.1 Overige regels

9.1.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub 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 sub a, na de 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. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

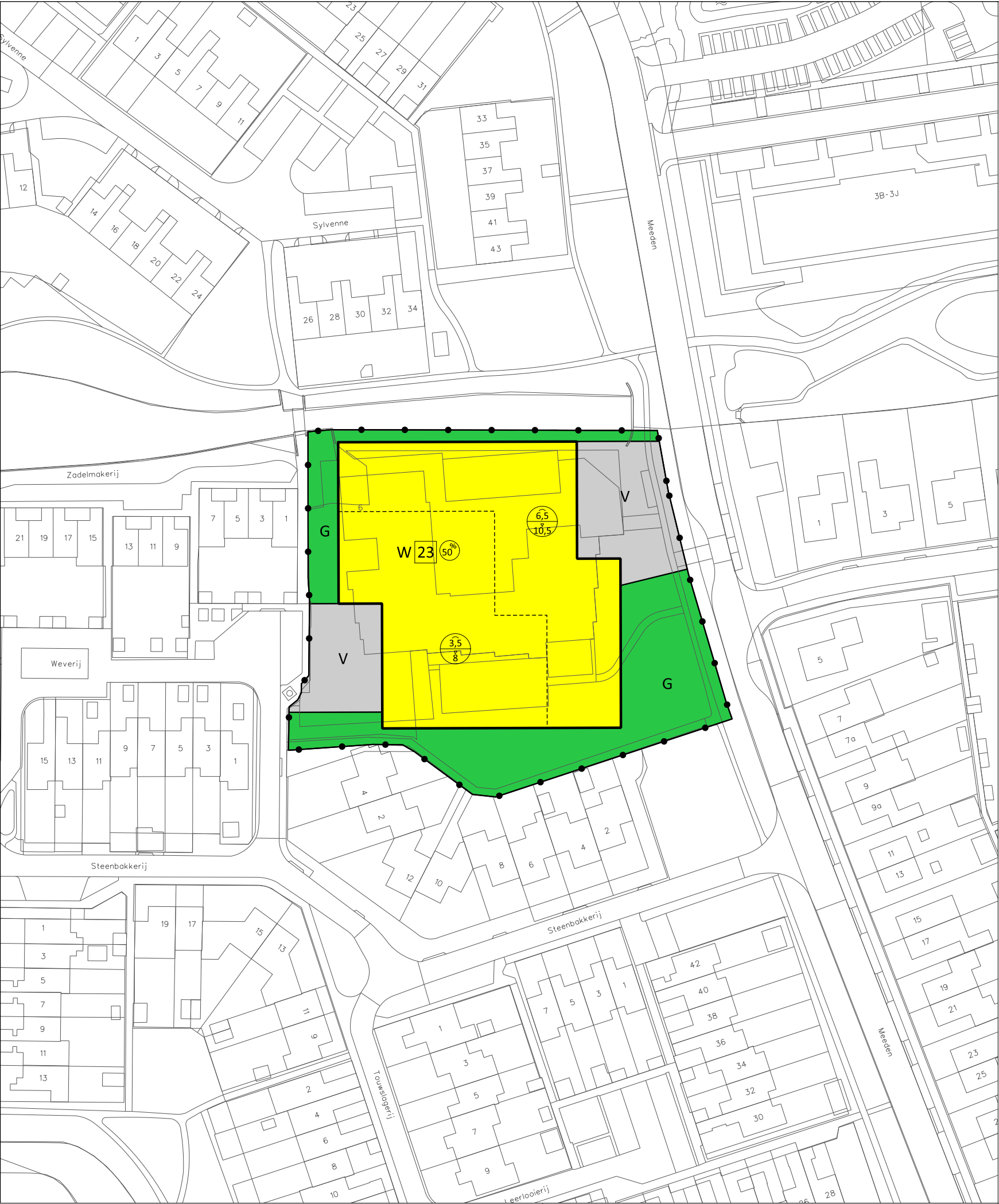
Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zadelmakerij 6, Winsum".

Bijlagen regels

Bijlage 1 Nader ecologisch onderzoek vleermuizen

Analoge verbeelding



Plangebied



Bestemmingen

- 3

G

Groen
- 4

V

Verkeer
- 5

W

Wonen

Aanduidingen

- bouwvlak
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

- BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Het Hogeland

Bestemmingsplan Zadelmakerij 6, Winsum

analoge verbeelding



buRO

bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort

telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer: 1966-01	
tekeningnummer: 1966-01-P01	
IDN: NL.IMRO.1966.BPZadelmakerij6Win-VS01	
datum: 15 augustus 2024	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3