

**BESTEMMINGSPLAN WINSUM-DORP,  
WINKELCENTRUM OBERGON**

**BESTEMMINGSPLAN WINSUM-DORP,  
WINKELCENTRUM OBERGON**

**CODE 117705 / 17-07-14**

**GEMEENTE WINSUM 117705 / 17-07-14**  
**BESTEMMINGSPLAN WINSUM-DORP, WINKELCENTRUM OBERGON**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Vigerend bestemmingsplan	3
2. 2. Huidige situatie	4
2. 3. Ruimtelijke en functionele structuur.	9
<b>3. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>10</b>
<b>4. BELEIDSKADER</b>	<b>14</b>
4. 1. Provinciaal beleid	14
4. 2. Regionaal beleid	15
4. 3. Gemeentelijk beleid	16
<b>5. MILIEUASPECTEN</b>	<b>22</b>
5. 1. Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project	22
5. 2. Water	22
5. 3. Natuur en ecologie	24
5. 4. Bodem	25
5. 5. Cultuurhistorie en archeologie	25
5. 6. Luchtkwaliteit	25
5. 7. Bedrijven en milieuzonering	26
5. 8. Geluid	27
5. 9. Activiteitenbesluit	27
5. 10. Externe veiligheid	27
5. 11. Kabels en leidingen	28
5. 12. Energie/duurzaam bouwen	28
<b>6. JURIDISCHE VORMGEVING</b>	<b>29</b>
6. 1. Algemeen	29
6. 2. De regels	29
6. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen	30
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>32</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	32
7. 3. Grondexploitatie	32

**Bijlage 1**      **Advies Provincie Groningen**

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Winsum wenst medewerking te verlenen aan de opwaardering van het winkelcentrum Obergon in Winsum. De beoogde opwaardering van het winkelcentrum Obergon zal voornamelijk tot stand gebracht worden door een uitbreiding van de supermarkt in dit winkelcentrum. Daarnaast zal de omliggende openbare ruimte ook een facelift ondergaan. Doordat het plan op een aantal onderdelen niet binnen het huidige bestemmingsplan Winsum Dorp past, wordt in dit bestemmingsplan de beoogde uitbreiding juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Hiervoor is dit bestemmingsplan tevens het juridische kader.

### 1. 2. Ligging plangebied

Het huidige winkelcentrum Obergon ligt aan de noordzijde van het Omsnijdingskanaal en de Onderdendamsterweg. Vanaf de Onderdendamsterweg is het gebied toegankelijk over een tweetal bruggen. Het gebied wordt omsloten door de Binnensingel en de Crocuslaan. In figuur 1 is de huidige situatie weergegeven.



*Figuur 1. Winkelcentrum Obergon, huidige situatie*

### **1. 3. Leeswijzer**

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

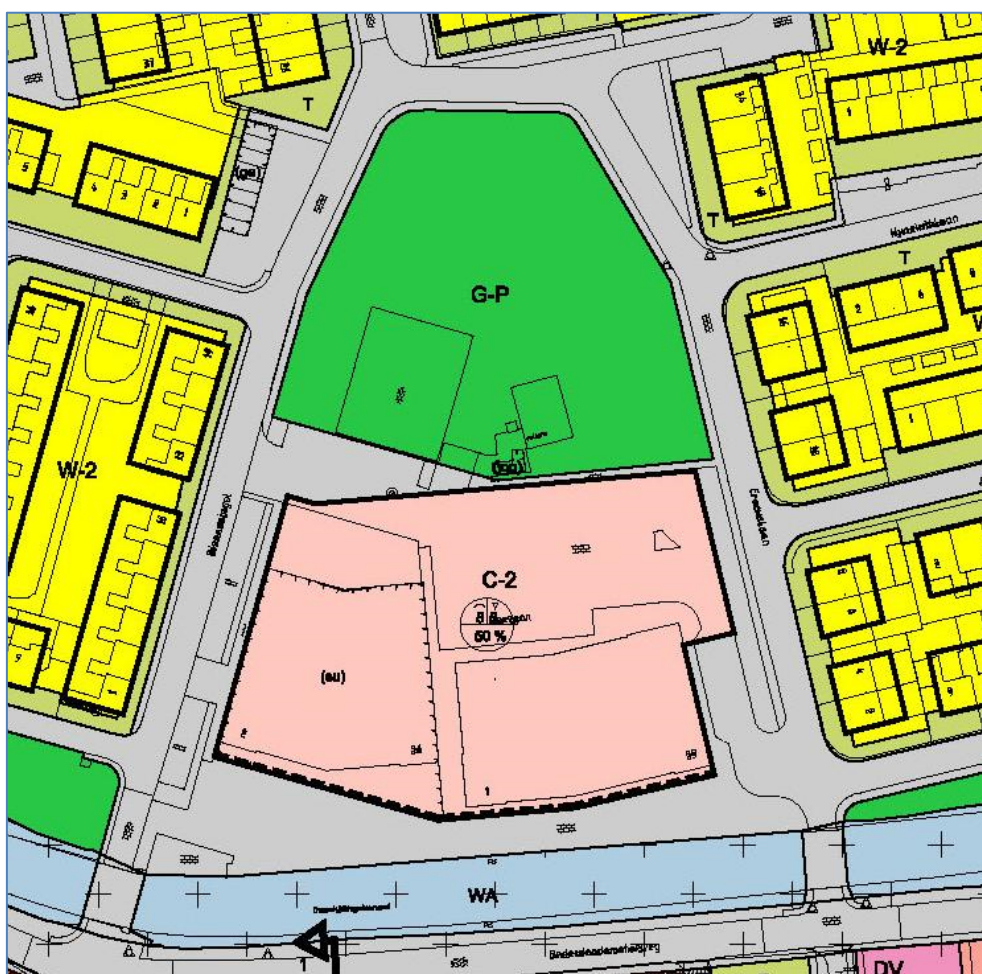
In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling (de planuitgangspunten). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 5 vindt een toetsing plaats ten aanzien van de omgevingsaspecten als milieu, ecologie, water en archeologie. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid behandeld.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk is het vigerend bestemmingsplan, de huidige situatie en de ruimtelijke en functionele structuur beschreven.

### 2. 1. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan *Winsum Dorp* is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 september 2010. In figuur 2 is een fragment van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Winsum Dorp

In dit bestemmingsplan heeft het winkelcentrum de bestemming “Centrum - 2”. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding “supermarkt” (op het westelijke bouwvlak) is een supermarkt met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan (de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel). Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, hiervan ontheffing verlenen

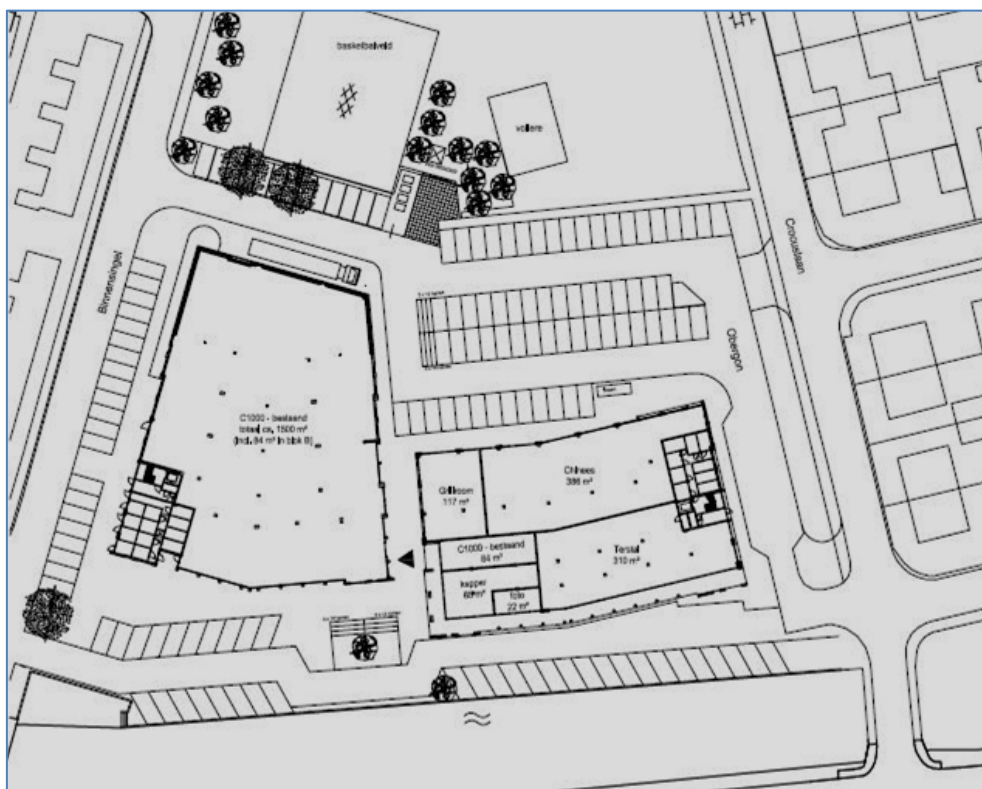
tot een oppervlakte van ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte. Daarbij wordt een ontheffing uitsluitend verleend voor de vestiging van winkelbranches die qua koperspotentieel en productaanbod nog niet dan wel zeer beperkt vertegenwoordigd zijn in Winsum en waarvoor binnen de bestaande winkelstructuur langs de Hoofdstraat - Obergum en de Hoofdstraat - Winsum geen, dan wel onvoldoende ruimte gevonden kan worden. Het bouwvlak mag voor 50% worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen volgens het vigerende plan 8 meter. Ter plaatse van deze bestemming zijn verder parkeervoorzieningen toegestaan.

Het park aan de noordzijde heeft de bestemming "Groen-Park". Binnen deze bestemming zijn groen- en speelvoorzieningen toegestaan, alsmede gebouwen ten behoeve van dierenverblijven met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Verder is voorzien een jongerenontmoetingsplaats.

Rondom het winkelcentrum en het park ligt een bestemming "Verkeer-Verblijf". Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten en parkeervoorzieningen.

## 2. 2. Huidige situatie

In de navolgende figuur is de huidige functionele situatie van het winkelcentrum weergegeven.



Figuur 3. Bestaande situatie winkelcentrum Obergum

Het winkelcentrum bestaat uit een tweetal bouwblokken met op de begane grond winkels en daarboven woningen. In het westelijk gelegen bouwblok is op dit moment de supermarkt gesitueerd. In het oostelijk gelegen bouw-



blok zitten een kapperszaak, een kledingzaak, een grillroom, een chinees restaurant en een fotozaak, alsmede een klein gedeelte opslag van de supermarkt. Voor en achter de winkels liggen parkeerplaatsen. Aan de noordzijde liggen speelvoorzieningen in het groen. In onderstaande foto's wordt een beeld weergegeven van de bestaande situatie.



*Figuur 4. Entree via brug Crocuslaan (bron: Google Earth)*



*Figuur 5. Entree via brug Binnensingel (bron: Google Earth)*



*Figuur 6. Entree via Binnensingel naar winkelcentrum (bron: Google Earth)*



*Figuur 7. Entree via Crocuslaan naar winkelcentrum (bron: Google Earth)*





*Figuur 8. Passage tussen oostelijk en westelijk blok (bron: Google Earth)*



*Figuur 9. Bevoorrading supermarkt en personeelskantine supermarkt (bron: Google Earth)*



*Figuur 10. Parkeerterrein ten noorden van het winkelcentrum (bron: Google Earth)*



*Figuur 11. Speelvoorzieningen in het park (bron: Google Earth)*

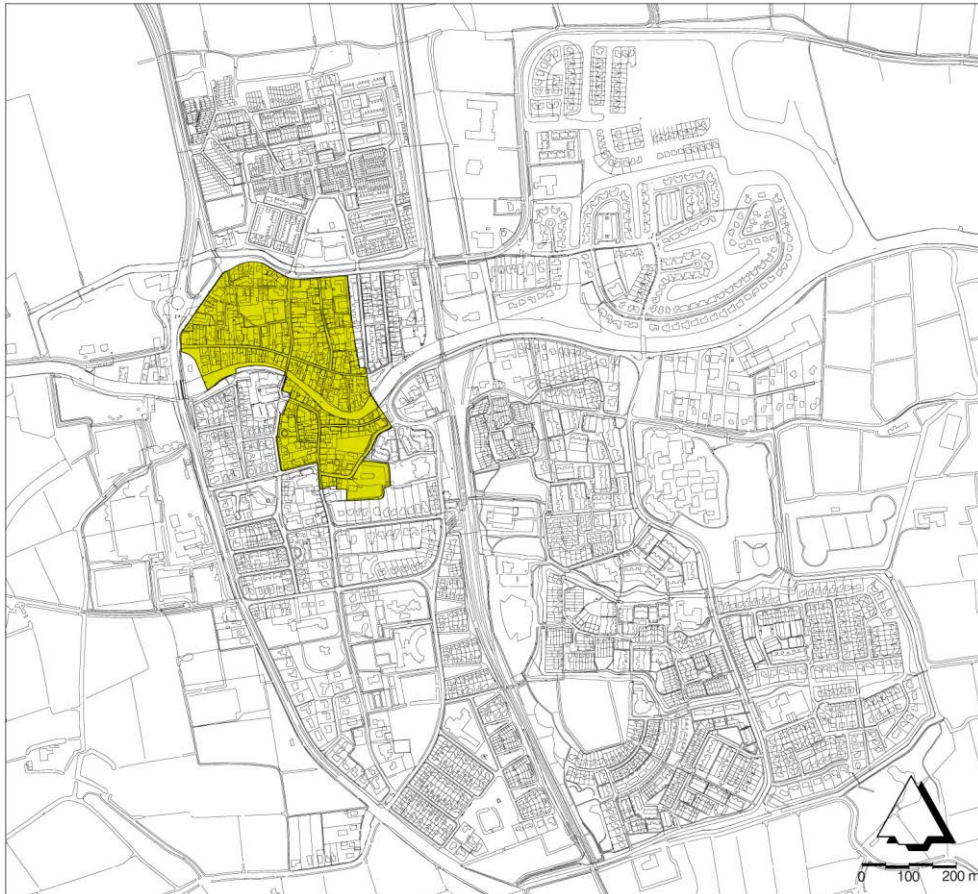
### Bestaande oppervlaktes

De bestaande oppervlakte van het westelijk bouwblok (met supermarkt) is in totaal  $\pm 1.421 \text{ m}^2$ . Het oostelijk bouwblok heeft een oppervlak van  $\pm 1.005 \text{ m}^2$ . Het totale bebouwde oppervlak is  $2.526 \text{ m}^2$ .



## 2. 3. Ruimtelijke en functionele structuur.

In algemene zin vormt het behoud van de aanwezige ruimtelijke structuur een belangrijk uitgangspunt. In het bijzonder geldt dit voor het beschermd dorpsgezicht Winsum - Obergum, gelegen aan de zuidzijde van het Omsnijdingskanaal.



*Figuur 12. Ligging van het beschermd dorpsgezicht Winsum - Obergum*

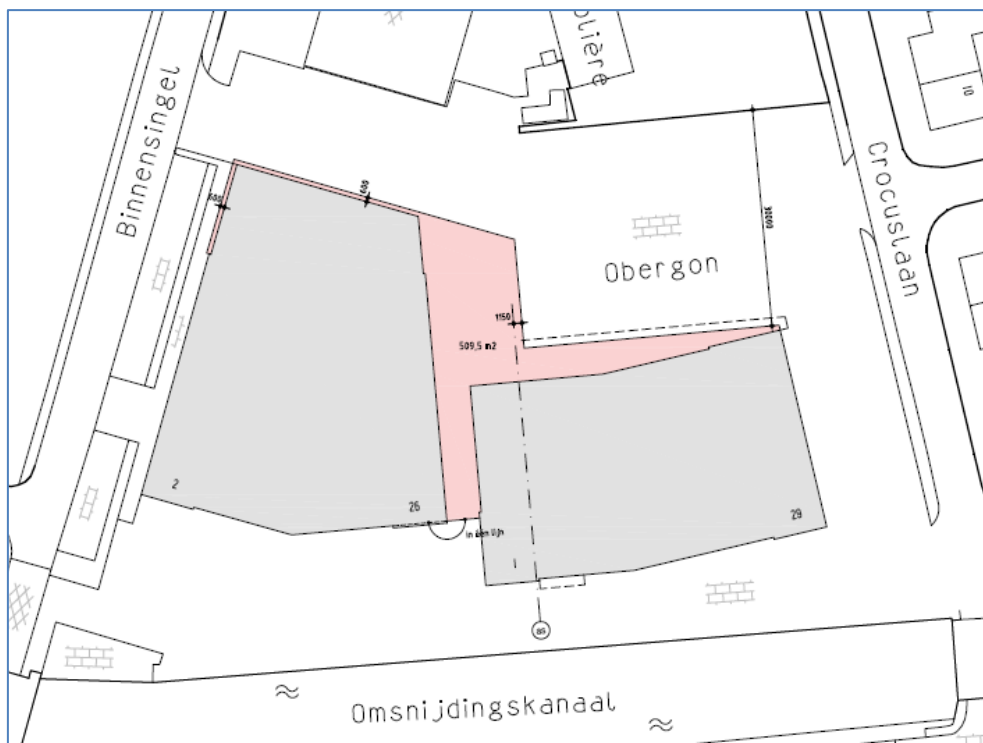
Met het oog op de leefbaarheid is daarnaast ook behoud en versterking van de functionele structuur van belang. Het gaat hierbij enerzijds om het behoud en de versterking van de aanwezige woon-, werk- en verzorgende functies, anderzijds om het bieden van ruimte aan ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande functies.

De belangrijkste toevoerweg naar het winkelcentrum loopt via de brug naar de Binnensingel. Deze is uitgevoerd in een tweerichtingsverkeer. De afvoerroute loopt via de brug over het Omsnijdingskanaal in het verlengde van de Crocuslaan. Ten westen van het plangebied zijn onlangs huurwoningen gesloopt en is nieuwbouw gerealiseerd. Ten noorden van het winkelcentrum bevindt zich de wijk Obergum-Noord.

### 3. PLANUITGANGSPUNTEN

Uitbreiding van het winkelcentrum gaat door de aanleg van parkeervoorzieningen voor een deel ten koste van het bestaande groen aan de noordzijde van dit winkelcentrum. Uitgangspunt is dat delen van de speeltuin Nova Zembla niet worden opgeofferd voor de aanleg van parkeerplaatsen. Wel zal het basketbalveld plaats maken voor parkeerplaatsen en de aanleg van een pannakooi (zie figuur 13). Over het Omsnijdingskanaal zal een nieuwe fietsbrug worden aangelegd, waardoor een goede langzaamverkeersverbinding richting de Onderdendamsterweg tot stand wordt gebracht. Deze wordt door middel van een oversteekvoorziening verkeersveilig gemaakt. De beoogde fietsbrug over het Omsnijdingskanaal en de oversteekvoorziening op de Onderdendamsterweg kunnen binnen het geldend bestemmingsplan Winsum-Dorp worden gerealiseerd.

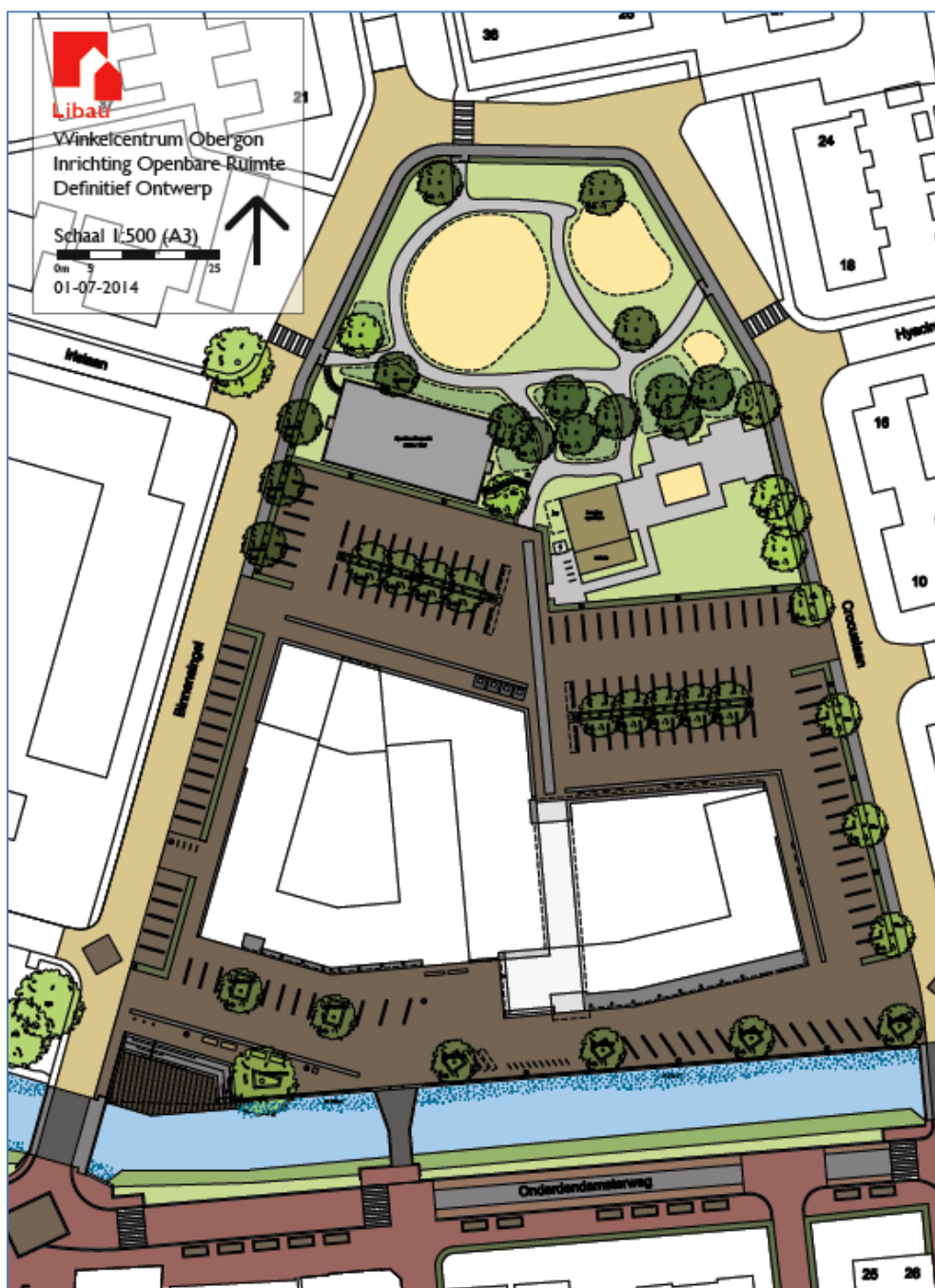
In navolgende figuren zijn de bouwblokken weergegeven (figuur 13) en het ontwerp voor de openbare ruimte (figuur 14).



Figuur 13. Situering bouwblokken (Van der Goes Architecten, Rotterdam, 2014).

Bij het ontwerp voor de openbare ruimte heeft meegespeeld:

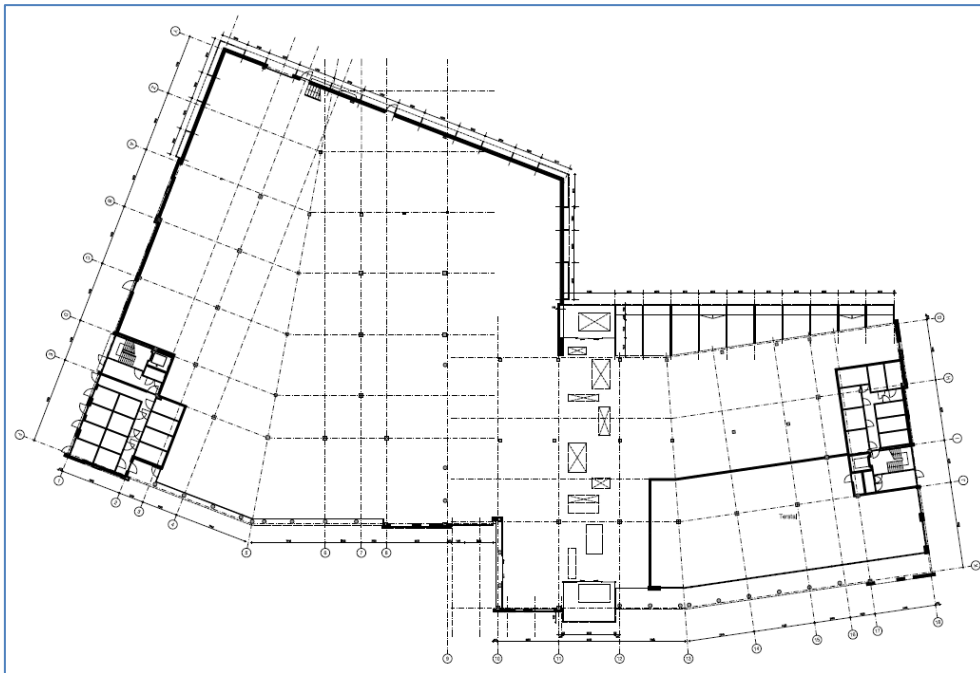
- De benodigde parkeerplaatsen
- De recreatieve voorzieningen in het parkgebiedje aan de noordzijde (pannakooi, groen, paden, recreatieve voorzieningen)
- Oversteekvoorziening voor fietsverkeer



Figuur 14. Nieuwe invulling openbare ruimte rond winkelcentrum Obergon (bron: Libau, 01-07-2014)

Dit initiatief voor de upgrading van het winkelcentrum Obergon behelst een uitbreiding van de supermarkt (huidige oppervlakte ruim 1.400 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) met circa 550 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak, waarvan circa 325 m<sup>2</sup> door uitbreiding (bebouwing van de huidige passage en bebouwing op het huidig parkeerterrein, bestaande uit één bouwlaag) en circa 490 m<sup>2</sup> in het huidige bouwblok met Grillroom en Chinees. In dit blok zal Terstal een gelijke hoeveelheid m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak als op dit moment (317 m<sup>2</sup>) krijgen. Ter hoogte van Terstal zullen aan de noord- en zuidzijde uitgangen

worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen aan de zuidzijde zullen deels vervallen (zie figuur 14). De bevoorrading van de supermarkt blijft op dezelfde plek. Aan de aanrijd- en vertrekroute van zowel het bedienend vrachtverkeer als voor de automobilist zal niets veranderen.



Figuur 15. Beoogde uitbreiding en bebouwing huidige passage (Van der Goes, Architecten, Rotterdam, juni 2014)

In onderstaande figuren is de situering van de nieuwe supermarkt weergegeven, evenals het aanzicht vanaf de brug over het Omsnijdingskanaal (Binnensingel) op het nieuwe winkelcentrum en het aanzicht vanaf de Crocuslaan op het nieuwe winkelcentrum.



Figuur 16. Nieuwe aanzicht winkelcentrum vanaf brug Binnensingel (bron: ontwerp Van der Goes Architecten, Rotterdam, juni 2014))





*Figuur 17. Nieuwe aanzicht winkelcentrum vanaf Crocuslaan (bron: ontwerp Steven van der Goes architecten)*

### Parkeren

Op grond van parkeernormen van het CROW moeten bij een supermarkt, zoals die gerealiseerd wordt op de voorgenomen locatie binnen het plangebied, per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) 3,2 - 5,2 parkeerplaatsen komen. Bij een maximale oppervlakte (inclusief personeelsvoorzieningen) gaat het dan afgerond om 88-110 parkeerplaatsen. Bij de overige dagwinkels geldt een norm van 2,5 waarbij uitgegaan wordt 20-25 parkeerplaatsen. Daarnaast is er nog sprake van een 21 tal bovenwoningen, waarvoor uitgegaan wordt van een parkeernorm van 1-1,3. In totaal ontstaat een gemiddelde parkeerbehoefte van 142-152 parkeerplaatsen.

De gemeente Winsum wenst aan het Omsnijdingskanaal een verblijfsgebied te creëren. In de huidige situatie zijn er voor het totale winkelgebied 138 parkeerplaatsen beschikbaar (zie figuur 3). In de nieuwe situatie zijn er voor het totale winkelgebied 140 parkeerplaatsen beschikbaar (zie figuur 13). In totaal groeit de beschikbare hoeveelheid parkeerplaatsen met twee tot twaalf parkeerplaatsen.

Bij een bezettingsgraad van 85% en de omstandigheid dat slechts op een moment (zaterdagmiddag) sprake is van een hogere bezettingsgraad wordt het voorgenomen aantal in de gegeven situatie aanvaardbaar geacht.

Met een toename van twee beschikbare parkeerplaatsen wordt dus voldaan aan de groei in de parkeerbehoefte.

### Conclusie

Met de beoogde invulling wordt de beschikbare ruimte van het gebied maximaal benut. Er wordt een forse kwaliteitsverbetering tot stand gebracht, waarbij de verkeerseffecten, de geboden parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe invulling op de omgeving acceptabel zijn.

#### 4. BELEIDSKADER

In de onderstaande paragrafen is het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader opgenomen. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet raakt aan nationale belangen, heeft het rijksbeleid geen gevolgen voor het initiatief.

##### 4. 1. Provinciaal beleid

###### *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013*

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan is aan te merken als een “structuurvisie” in de zin van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

In het POP worden regioperspectieven geschetst. Het beleid voor de regio Noord-Groningen wordt onder meer geënt op het versterken van de schakelfunctie van een aantal dorpen, waaronder ook Winsum, tussen stad en ommeland.

###### *Omgevingsverordening Provincie Groningen*

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de regels uit de provinciale verordening. Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de Wro.

In de Omgevingsverordening wordt specifiek ingegaan op het provinciale beleid aangaande winkelvoorzieningen. In beginsel dienen winkelvoorzieningen en detailhandel geconcentreerd te worden in bestaande wijk- en winkelcentra. Daar wordt in dit plan aan voldaan.

Op onderdelen heeft Provinciale Staten op 20 maart 2013 een herziening van de Omgevingsverordening vastgesteld.

## 4. 2. Regionaal beleid

### 4.2.1. Regiovisie Groningen-Assen

De regionale samenwerking in de regio Groningen-Assen loopt al een aantal jaren. Zo werd in 1998 al door betrokken gemeenten en provincies de *Regiovisie Groningen-Assen* vastgesteld. De visie wordt periodiek geactualiseerd en waar nodig bijgesteld. Winsum is in het regiobeleid als “schakelkern” aangeduid. De stad Groningen functioneert, in tegenstelling tot veel andere grote steden, mede door een groot achterland. Omgekeerd is het zo dat de regio graag wil profiteren van een sterke stad. De functie van schakelgemeente richt zich onder andere op:

- de opvang van de groeiende vervoerstromen van het gebied naar de stad en de inzet van collectieve vervoersvoorzieningen;
- concentratie op woningbouw voor voornamelijk de eigen, gemeentelijke bevolking;
- concentratie van lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid.

In het kader van de *Regiovisie Groningen - Assen 2008 - 2019* zijn actuele afspraken voor de periode 2008 - 2019 gemaakt. Deze leiden tot een gematigder groei. Desalniettemin wordt nog steeds met een zekere woningbouwopgave rekening gehouden: voor de periode tot 2030 bedraagt de voorgestelde opnamecapaciteit circa 21 woningen per jaar. Dat betekent voor de periode 2012-2030 een 400-tal woningen. Eén en ander is onderbouwd in de *Woonvisie Winsum*.

### 4.2.2. Beleid waterschap Noorderzijlvest

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid neemt ‘water’ een belangrijke plaats in. De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat provincies de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid dient op te nemen. Op 17 juni 2009 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* vastgesteld, waarin functies worden toegekend aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld. Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Het onderhavige plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Dit waterschap heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel *water* meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd.

#### **4. 3. Gemeentelijk beleid**

##### **4.3.1. Algemeen**

Actuele rechtspraak en Europese regelgeving zorgen voor grote veranderingen en meer duidelijkheid in de winkelplanning. De Raad van State heeft aangegeven dat pas van ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur sprake is als inwoners van een gebied niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. De Raad vindt dat het uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet van belang is of het realiseren van nieuwe winkels leidt tot sluiting van bestaande winkels. Achter Distributie Planologische Onderzoeken (DPO) kan niemand zich meer verschuilen na de recente jurisprudentie en de Dienstenrichtlijn. De EU-Dienstenrichtlijn garandeert vrije marktwerking. Daarbij mag het verlenen van een vergunning niet afhankelijk zijn van onderzoek naar de economische gevolgen hiervan. Ruimtelijke ordening is geen instrument voor economische ordening. Het belang van de consument staat voorop.

De gemeente moet rekening houden met de voorkeuren van ondernemers én vooral met het winkelgedrag van consumenten. Recreatief winkelen doe je in de historische binnenstad. Boodschappen doe je bij een compleet winkelcentrum, dichtbij en goed bereikbaar. Voor meubels (thematisch winkelen) ga je naar woonboulevards. Voor doelgerichte aankopen naar bijvoorbeeld een grote bouwmarkt op een goed bereikbare locatie. Er moeten dus verschillende typen winkelgebieden zijn die complementair zijn aan elkaar en andere ruimtelijke kenmerken hebben. Niet het aantal winkelmeters, maar de kwaliteit van de winkelgebieden is bepalend. Het beleid moet die gebieden aanwijzen die echt geschikt zijn voor een bepaald type winkels en die passen binnen een gezonde en toekomstgerichte winkelstructuur. Dit kan zich vertalen in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. De beschikbare ruimte van een gebied (laadvermogen) bepaalt de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen.

Voor de uitbreiding van de supermarkt heeft dan ook geen extra distributieplanologisch onderzoek te worden gestart met betrekking tot de uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Wel zijn een aantal beleidsnota's ter onderbouwing betrokken.

##### **4.3.2. Detailhandelsbeleid: Nota Winsum Winkelplaats (2003)**

Omdat het winkelcentrum Obergon deel uitmaakt van het winkelgebied van Winsum, is het van belang in te gaan op het detailhandelsbeleid.

Het gemeentelijk beleid is eerst opgenomen in de nota *Winsum, winkelplaats* (2003) <sup>1)</sup>. In deze samen met de Ondernemersvereniging en het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel zijn als gewenste doelen opgenomen:

- de aantrekkingskracht van de detailhandel en de daghoreca substantieel verhogen ten behoeve van de regionaal verzorgende functie met uitbreidingsruimte voor de supermarkten;
- voor winkels in de niet-dagelijkse producten doen zich tekorten voor die óf door uitbreiding, óf door functieverandering kunnen worden opgevangen;
- bestaande speciaalzaken zijn voldoende aanwezig.

Basis van het beleid is de keuze voor de ruimtelijke structuur. De nota doelt op afbakeningen die daarvoor in ruimtelijke plannen worden gekozen. Zo moet het kernwinkelgebied afgebakend zijn om aan te geven waar de functies detailhandel dan wel wonen de overhand hebben. Zo moet detailhandel in beginsel in de historische dorpskern worden geconcentreerd.

Daarmee wordt tevens de aantrekkingskracht van Winsum uitgebuit: hoofdconcentraties in de winkelvoorzieningen liggen op de locatie Obergon in Obergum en rond het Dorpsplein/Hoofdstraat. Daarbij vormt de Hoofdstraat Obergum de verbinding tussen de hoofdconcentraties.

Voor het overige gebied wordt in principe geen detailhandel toegestaan, met uitzondering van bestaande vestigingen, die veelal in volumineuze producten handelen en op bedrijfslocaties zijn gevestigd. Verder wordt het beleid ondersteund door een aantal verkeers- en parkeermaatregelen, alsmede ook door een aantal inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte.

Consequenties bestemmingsplan:

- rekening houden met het concentratiegebied voor winkels; met daarbinnen veranderingsmogelijkheden en ook eventueel vormen van (dag)horeca opnemen;
- daarbuiten geen nieuwe winkels toestaan;
- een uitzondering geldt voor vormen van volumineuze detailhandelsbedrijven op specifieke (bedrijfs)locaties.

#### 4.3.3. Ruimtelijk-economische visie centrum (2005)

Voor de ontwikkeling van de centrumvoorzieningen, met name de winkelvoorzieningen, werd in 2005 de *Ruimtelijk-economische visie centrum* gemaakt <sup>2)</sup>. Gelet op de voorgenomen groei van Winsum als schakelkern, wordt een flinke uitbreiding van het winkelaanbod reëel geacht, zowel in de voedings- en genotmiddelen, als in duurzame en overige goederen. Het onderzoek brengt in beeld wat voor oppervlaktes mogelijk zijn. Wel tekent de centrumvisie aan, dat de uiteindelijke omvang van het winkelaanbod sterk afhankelijk zal zijn van de kwaliteit en de omvang van het totale centrum en van de toevoeging van 'trekkers', zoals een discountsupermarkt en een HEMA.

<sup>1)</sup> Winsum Winkelplaats, Detailhandel met toekomst in de regionale kern Winsum, Werkgroep detailhandel, Winsum, februari 2003.

<sup>2)</sup> Droogh, Trommelen, Broekhuis, Nijmegen, juli 2005.

De ruimtelijk-economische visie onderscheidt een concentratiegebied en een aanloopgebied. Deze worden hieronder toegelicht. Zie ook onderstaand figuur.

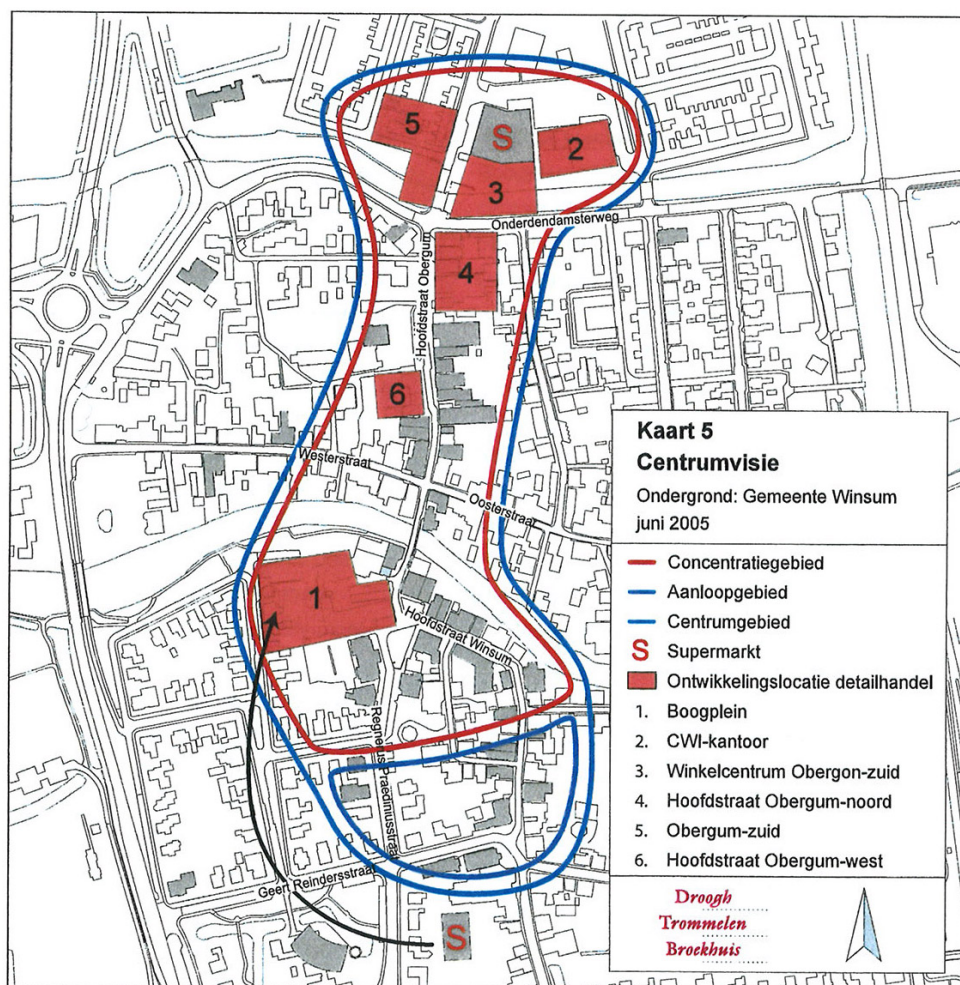
In het **concentratiegebied** moet volgens de visie vooral de nieuwvestiging van structuurbepalende winkels plaatsvinden, met een substantiële uitbreiding van het winkeloppervlak.

Het concentratiegebied sluit in hoofdzaak aan op de zones vanaf Obergon via de Hoofdstraat - Obergum en de Hoofdstraat - Winsum met een concentratiepunt rond het plein. Met name in het noordelijk deel van dit gebied is ruimte voor uitbreiding van winkels aanwezig. Zo geeft de visie meer in het bijzonder aan:

- de vestiging van een discountsupermarkt in het CWI-kantoor zal de trekkracht van het winkelcentrum Obergon versterken;
- vestiging van trekkers in de recreatieve branches wordt vooral voorzien tussen het winkelcentrum Obergon en de Hoofdstraat Obergum-Noord, waarmee ook de relatie tussen de beide delen sterk kan worden verbeterd;
- de bereikbaarheid van het centrum wordt verbeterd door de aanleg van een heldere parkeerrouting en door centruminwaarts eenrichtingsverkeer in de Hoofdstraat - Obergum te realiseren;
- bij uitbreiding van het winkelaanbod met trekkers, is een groot aantal parkeerplaatsen, gekoppeld aan de vestigingslocaties, noodzakelijk.

Daarnaast constateert de visie dat het verblijfsklimaat in het centrum aangenaam is, terwijl de inrichting bovendien passend is bij het historische karakter van de kern.

Het **aanloopgebied** beidt vooral ruimte aan dienstverlening. Deze zones liggen direct rond het concentratiegebied en dan vooral aan de zuidzijde, zoals in het gebied rond de R. Praediniusstraat en de G.Reindersstraat. Daar zijn ook nu al diverse dienstverlenende instellingen en bedrijven gevestigd (als de Fortis-bank, de drukkerij, etc).



Figuur 18. Centrumvisie volgens de ruimtelijk-economische visie

#### 4.3.4. Actualisatie detailhandelsvisie (2008/2009)

Vanwege stagnatie in de realisering van het detailhandelsbeleid, is dit in 2009 geactualiseerd<sup>3)</sup>. Overwogen is dat een snellere ontwikkeling van het ingezette beleid mogelijk moet zijn, zonder dat de gemeente zelf (overal) als trekker optreedt. De vraag hoe al dan niet binnen het concentratiegebied een locatie voor een discountsupermarkt zou kunnen ontwikkeld, is in de actualisatie aan de orde geweest. Het onderzoek constateert, dat ondanks de naar beneden bijgestelde ambities van de *Regiovisie Groningen-Assen* er in Winsum nog steeds ruimte is voor een structuur van twee full service supermarkten en één discountsupermarkt.

<sup>3)</sup> Actualisatie Winsum detailhandelsvisie centrum, Broekhuis-Rijs advisering, 2009.

Voor de komende jaren stelt het onderzoek de volgende uitgangspunten voor:

- de realisatie van een supermarktstructuur met twee full service supermarkten (schaalgrootte: 1100-1800m<sup>2</sup>) en één discountsupermarkt (schaalgrootte 1000-1200 m<sup>2</sup>) is nog steeds mogelijk, omdat de markt daarvoor nog ruimte biedt;
- de realisatie van het Boogplein fungeert als 'bronpunt' voor het centrum, met een trekker in de dagelijkse en de niet-dagelijkse sector.
- een versterking is nodig van de relatie tussen het bronpunt winkelcentrum Obergum-Zuid (C1000, Terstal) en de Hoofdstraat-Obergum;
- ingezet moet worden op het doorgroeien naar een volwaardig 'boodschappen-centrum-plus' met versterking van de niet-dagelijkse sector. Daarmee wordt Winsum ook aantrekkelijker voor recreatieve consumenten en overige bezoekers;
- uitgaande van een rondweg <sup>4)</sup>, moet de Onderdendamsterweg zodanig worden uitgevoerd, dat de centrumdelen meer een eenheid vormen.
- langparkeerders moeten in het centrum geweerd worden, er moet een volwaardig alternatief voor worden geboden.

Voor een supermarktvestiging is in het onderzoek overwogen:

- de C1000 in Obergum-Noord wil zijn vestiging vergroten;
- de Spar aan de zuidzijde van het centrum is klein en gaat sluiten als de Plus Markt op het Boogplein gerealiseerd wordt;
- de gewenste toevoeging met een discount moet zoveel mogelijk aan het winkelcentrum gekoppeld worden.

Omdat de C1000 de gewenste uitbreiding niet goed kan realiseren op de huidige locatie, geeft het onderzoek aan, dat het logischer is dáár de discounter te realiseren en vervolgens voor de C1000 een locatie buiten het directe centrum te zoeken. Voor deze laatste locatie komen in het onderzoek als mogelijke locatie naar voren de locatie van het garagebedrijf "Mazda-Terpstra" aan de Onderdendamsterweg.

Ondertussen is voor de locatie van het (voormalig) garagebedrijf "Mazda-Terpstra" een apart bestemmingsplan opgesteld voor de vestiging van de Aldi (discounter). Hierbij is gesteld dat ten opzichte van het in de eerdere detailhandelsvisie onderscheiden 'haltermodel' en winkelvestiging op de locatie Mazda Terpstra niet veel afbreuk doen aan de concentratiegedachte.

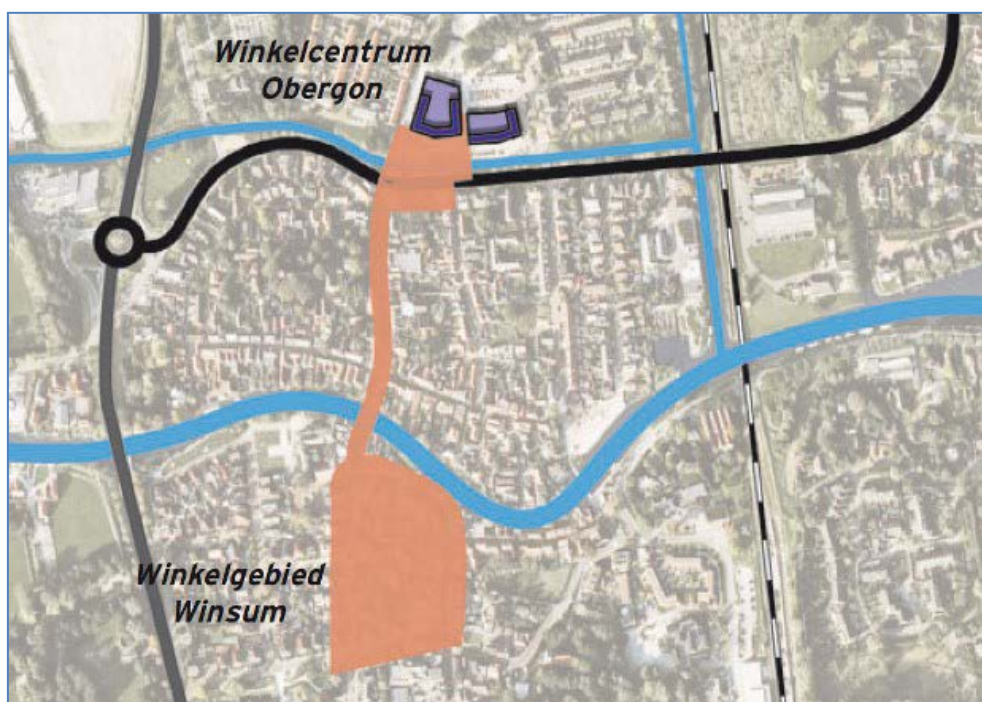
#### 4.3.5. Verbeteringsmaatregelen Onderdendamsterweg

Grenzend aan het plangebied ligt de Onderdendamsterweg. De Onderdendamsterweg vervult een belangrijke functie voor de interne ontsluiting. Er zijn evenwel knelpunten. Het wegdek is versleten en met name voor voetgangers en fietsers zijn verbeteringen gewenst. Knelpunten liggen verder ter plaatse van de bruggen. Om de ruimtelijke kwaliteit van de weg te verbeteren en verkeersknelpunten op te lossen, wordt voorgesteld om het westelijk voorterrein van het winkelcentrum Obergum autoluw te maken en te herinrichten, een nieuwe (loop-/fiets) brug over het Omsnijdingskanaal aan te leggen en het wegvak Hoofdstraat O - nieuwe bruggetje te verbijzonderen.

<sup>4)</sup> Hierbij doelt het onderzoek op een nieuw tracé van de provinciale weg.



Het winkelgebied in Winsum heeft de vorm van een halter met een zuidelijke pool (Boogplein) en een noordelijke pool (winkelcentrum Obergon). Mede op advies van het Kwaliteitsteam van de Regiovisie Groningen-Assen is het Voorlopig Ontwerp versterkt door (ook) meer in te zetten op versterking van die noordelijke pool. Door een klein stuk van de Onderdendamsterweg (tussen de Hoofdstraat-O en het nieuwe bruggetje) te verbijzonderen ontstaat een grotere halter zoals hiernaast is geschetst. Daardoor worden bezoekers uitgenodigd een rondje te gaan lopen en is de kans groter dat bezoekers niet alleen het winkelcentrum Obergon bezoeken, maar ook lopend de Hoofdstraat-O in gaan. Bovendien geeft dit deel een hoge attentiewaarde aan het doorgaand verkeer, waardoor de snelheid zal afnemen. In het verbijzonderde deel zit ook de “aanlanding” van het bruggetje, zodanig dat weggebruikers niet meteen de rijbaan opschieten.



Figuur 19. Haltermodel winkelgebied Winsum

#### 4.3.6. Conclusie

Uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie is mogelijk geworden doordat de huidige doorgang wordt dicht gebouwd en bestaande ruimte anders wordt ingevuld. De omvang van de nieuwe winkel komt overeen met het geschetste beleid naar een winkelstructuur met twee full-service supermarkten (schaalgrootte tot circa 2.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak) en een discounter. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal en regionaal beleid, alsmede het detailhandelsbeleid van de gemeente.

## 5. MILIEUASPECTEN

In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op relevante milieuaspecten als 'water', 'natuur en ecologie', 'bodem', 'cultuurhistorie en archeologie', 'luchtkwaliteit', 'bedrijven en milieuzonering', 'geluid', activiteitenbesluit', 'externe veiligheid' en 'kabels en leidingen'.

### 5. 1. Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project

#### Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

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

#### Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

### 5. 2. Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast wijst het waterschap op kwaliteitsaspecten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

#### Toetsing en uitgangspunten

Met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten kunnen de volgende uitgangspunten worden aangehouden, met daarbij een onderscheid tussen de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten:

##### *Kwantitatief:*

- algemeen vindt in overleg tussen gemeente en waterschap Noorderzijlvest afstemming op de waterkansenkaart plaats;

- het bestemmingsplan voorziet op perceelsniveau in ontwikkelingen; overigens worden er geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien;
- het plan voorziet wat betreft nieuwe zaken met name in het mogelijk maken van een perceelsgebonden ontwikkeling. Het waterschap Noorderzijlvest heeft opgemerkt (brief 29 juni 2006), dat de *watertoets* op alle ruimtelijke plannen van toepassing is. Het waterschap hanteert een norm aangaande de toename van verhard oppervlak om te bepalen in hoeverre er compenserende berging dient te worden gerealiseerd. Het waterschap hanteert als uitgangspunt, dat bij plannen waarbij het verharde oppervlak met 750 m<sup>2</sup> of meer toeneemt, er binnen het plangebied compenserende berging dient te worden gerealiseerd ter grootte van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Bij plannen waarbij de toename van het verhard oppervlak minder bedraagt dan 750 m<sup>2</sup>, hoeft geen compenserende berging te worden gerealiseerd, mits dit geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en omgeving;
- door de herinrichting van het pleingebied langs het Omsnijdingskanaal dienen nieuwe parkeervoorzieningen aan de noordzijde te worden aangelegd. De totale hoeveelheid verharding neemt in het groengebied met circa 300 m<sup>2</sup> toe.

Daarmee wordt ruim onder de grens van 750 m<sup>2</sup> gebleven die het waterschap Noorderzijlvest hanteert voor de noodzaak van watercompensatie. Wel moeten er geen negatieve gevolgen zijn voor de waterhuishouding in de directe omgeving. Als uitgangspunt zal er naar worden gestreefd bij de feitelijke uitvoering van dit plan de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen en zullen niet-uitlogende materialen worden toegepast.

*Kwaliteitsaspecten:*

- het huidige rioleringsstelsel in de bestaande buurten is uitgangspunt. Daarom worden er in de bestaande gebieden geen veranderingen van betekenis in dit aspect van het watersysteem voorzien;
- bij nieuwe situaties wordt rekening gehouden met een (toekomstige) omzetting naar een gescheiden stelsel aan de orde;
- het waterkwaliteitsbeleid vindt zijn grondslag in onder meer het *Gemeentelijk Rioleringsplan Winsum 2004 - 2008*.

Als uitgangspunt zal er naar worden gestreefd bij de feitelijke uitvoering van dit plan de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen en zullen niet-uitlogende materialen worden toegepast.

Ten behoeve van de watertoets is het waterschap Noorderzijlvest verzocht om een reactie te geven op het voornemen. Het waterschap heeft geen reactie op het voorontwerp gegeven, zodat mag worden aangenomen dat met het bestemmingsplan wordt ingestemd.

### 5. 3. Natuur en ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten en diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

### Toetsing en uitgangspunten

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij gebieden met een beschermde status. Mede gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling zijn effecten voor beschermde natuurgebieden daardoor uitgesloten.

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Door de uitbreiding van het parkeerterrein en de aanleg van een pannakooi zullen enkele bomen moeten worden gekapt. In het kader van de omgevingsvergunning voor het aanleggen van de parkeervoorzieningen en de pannakooi zal nader onderzoek naar beschermde soorten plaatsvinden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de *Flora- en faunawet* is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de *Flora- en faunawet* voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

## 5. 4. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

### Toetsing en uitgangspunten

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal aangetoond moeten worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

## 5. 5. Cultuurhistorie en archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

### Toetsing en uitgangspunten

Het plangebied kent op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden een lage verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan Winsum-Dorp is voor het plangebied dan ook geen beschermde regeling getroffen. Nader onderzoek kan dan ook achterwege blijven. Tevens bevinden zich binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

## 5. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

In het NSL (van kracht per 1 augustus 2009) is opgenomen welk type projecten "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- combinatie van woningbouw- en kantoorlocaties;
- bepaalde inrichtingen<sup>5)</sup>.

### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Uit het vigerend bestemmingsplan Winsum-Dorp blijkt dat er geen sprake is van overschrijding van de normen van luchtkwaliteit. Zoals uit de berekening van benodigde parkeerplaatsen blijkt, neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen met 2 stuks toe. Dit aantal is dusdanig gering dat nauwelijks sprake is van een toename van luchtverontreiniging. Aangezien er geen sprake is van een feitelijke overschrijding van een grenswaarde vormen de luchtkwaliteitseisen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

## **5. 7. Bedrijven en milieuzonering**

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (gevoelige) functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is voor deze ruimtelijke ontwikkeling gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

### **Toetsing en uitgangspunten**

Een supermarkt heeft in de VNG-lijst een milieucategorie 1. Dit betekent dat in nieuwe situaties in principe een afstand van 10 meter tot gevoelige bebouwing aangehouden dient te worden. Deze afstand van 10 meter mag tot nul worden gereduceerd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De uitbreiding van de supermarkt past dus in dit gebied.

<sup>5)</sup> Akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt; inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witlof-trek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw; permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen; permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare; kinderboerderijen; spoorwegemplacements onder voorwaarde dat door de aanleg of uitbreiding daarvan of door een wijziging van de activiteiten op een spoorwegemplacement de toename van het aantal dieseltractie-uren niet meer bedraagt dan 7500 op jaarbasis.

Er bevinden zich nabij het plangebied geen bedrijven waar rekening mee gehouden hoeft te worden.

## **5. 8. Geluid**

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

### **Toetsing en conclusie**

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd; zodoende is toetsing aan de *Wet geluidhinder* niet aan de orde.

## **5. 9. Activiteitenbesluit**

Artikel 11.1 van het Activiteitenbesluit geeft aan dat tenminste vier weken voor de oprichting een melding wordt gedaan, om te toetsen of wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

### **Toetsing en conclusie**

De bevoorrading van de supermarkt blijft op de huidige plek gehandhaafd. Winkelwagens worden 's avonds in de winkel gestald om zo veel mogelijk overlast richting omwonenden te voorkomen. Fietsen worden aan de voorzijde gestald. Met deze maatregelen wordt verwacht dat een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving ontstaat.

## **5. 10. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

### **Toetsing en uitgangspunten**

In de directe omgeving van de locatie zijn geen risicobronnen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Ook de ontwikkeling zelf heeft geen gevolgen op het gebied van externe veiligheid.

## **5. 11. Kabels en leidingen**

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het Plaatsgebonden risicocontour (PR) en Groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op basis van artikel 19 Bevb dient voor 1 januari 2016 het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb.

### **Toetsing en uitgangspunten**

In of nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor gastransport voor.

## **5. 12. Energie/duurzaam bouwen**

In toenemende mate hebben gemeenten de afgelopen jaren bij de opzet van bestemmingsplannen de taak gekregen om milieudoelstellingen in het ruimtelijke beleid te integreren. Het collegeprogramma heeft als uitgangspunt dat, in navolging van het *Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2004*, bij ieder nieuw bestemmingsplan een energievisie hoort. Het programma stelt dat gestreefd wordt naar duurzame bouw met alternatieve energiebronnen. Daarbij hebben burgemeester en wethouders met name gedoeld op plannen waar nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn en waar sprake is van een sturing van ontwikkelingen. Zo heeft de gemeente het *Convenant duurzaam bouwen* ondertekend, zoals dat voor het hele Noorden is afgesloten. Daarin kunnen met name bij dit soort nieuwe plannen met toekomstige ontwikkelende partijen afspraken worden gemaakt. Bij verbouw/uitbreiding van bestaande panden worden de energieaspecten in het kader van de gebruikelijke omgevingsvergunningsprocedure meegenomen.



## **6. JURIDISCHE VORMGEVING**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planvoorschriften. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

### **6. 1. Algemeen**

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2012. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papier) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

### **6. 2. De regels**

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welke doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, regels met betrekking tot de uitvoering van werken en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

### 6. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen

#### -- Centrum - 2 --

In dit bestemmingsplan heeft het winkelcentrum net als in het geldend bestemmingsplan Winsum-Dorp de bestemming "Centrum -2" gekregen.

In functionele zin zijn dezelfde functies toegestaan met uitzondering van complementaire daghorecabedrijven. Geregeld zijn de functies detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. In de bestemming is verder rekening gehouden met de aanwezige bovenwoningen (in totaal 21 stuks) en met de personeelsruimte ten behoeve van de supermarkt.

In ruimtelijke zin is de begrenzing van de bestemming afgestemd op de nieuwe invulling van het gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

In tegenstelling tot het geldend bestemmingsplan *Winsum-Dorp* is de bestaande bebouwing inclusief het nieuwe gedeelte vastgelegd met een om de bebouwing getrokken bouwblok, waarbinnen de bestaande hoogtes en de hoogte van de nieuwe aanbouw zijn vastgelegd.

Gelet op de bepalende situering naar het Omsnijdingskanaal is daar een gevelrooilijn aangegeven. Wel is ter wille van een zekere flexibiliteit enige marge in het bouwblok gehouden, overigens met inachtnaam van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Binnen het bouwblok is, net als in het geldend bestemmingsplan *Winsum-Dorp*, de ligging van de supermarkt weergegeven. De beoogde parkeervoorzieningen kunnen binnen de bestemming Centrum-2 worden gerealiseerd. Ook overige bijbehorende voorzieningen zijn binnen de bestemming Centrum-2 mogelijk. Te denken valt aan het bevoorradingspunt, bijbehorende verhardingen, nutsvoorzieningen e.d.

#### -- Groen Park --

Aan de noordzijde van het winkelcentrum ligt een parkgebied, waarin tevens ruimte is voor recreatieve voorzieningen. Tengevolge van de vernieuwing van het winkelcentrum wordt een deel van het gebied heringericht. Figuur 13 in hoofdstuk 3 geeft daarvoor de mogelijke inrichting aan. Binnen de bestemming Groen-Park wordt hiervoor de basis gegeven. Specifieke voorzieningen als de jongerenontmoetingsplaats, zijn conform het vigerende plan, in dit nieuwe plan geregeld. Voor de nieuw te realiseren pannakooi is een aparte hoogte opgenomen, namelijk 8 meter.

#### -- Verkeer --

De Onderdendamsterweg, voor zover in dit plangebied vallend, is onder de bestemming "Verkeer" gebracht. Dit inclusief enkele parkeerplaatsen die hier overeenkomstig het herinrichtingsplan (figuur 13) worden voorzien. Daarmee wordt tevens voldaan aan de parkeerbehoefte.

#### -- Water --

Het Omsnijdingskanaal ter hoogte van het winkelcentrum wordt met de bestemming Water geregeld.

-- *Waarde - Archeologie 4* --

Op een klein deel van het plangebied ligt deze archeologische dubbelbestemming. Binnen de bestemmingen "Waarde - Archeologie 4" is daarom, aansluitend op wat reeds door de basisbestemmingen is geregeld, rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de betreffende gebieden, zoals die bijvoorbeeld tot uiting komen in de wierdestructuur.

De bescherming van de archeologische waarden is geregeld door middel van bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel.

In het vergunningstelsel is de bodemingreep gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,45 m bij een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal een erkend archeoloog worden geraadpleegd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen leiden tot aanvullende bepalingen in de omgevingsvergunning voor het bouwen.

-- *Waarde - Beschermd dorpsgezicht* --

Een klein deel van de Onderdendamsterweg valt binnen het beschermd dorpsgezicht van Winsum. Conform het bestemmingsplan Winsum Dorp is deze dubbelbestemming opgenomen. Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht om de cultuurhistorische, archeologische en ruimtelijke waarden in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern Winsum - Obergum tot Beschermd dorpsgezicht en het aanwijzen van veel panden tot monument.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden wordt in het onderhavige plan vormgegeven door het opnemen van de bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Ter bescherming van een aantal waarden is een vergunningstelsel opgenomen. Zo is bijvoorbeeld voor het wijzigen c.q. aanleggen van bestrating of verharding een aanlegvergunning vereist.

Er is in dit bestemmingsplan volstaan met een omgevingsvergunningstelsel ter bescherming van ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, omdat in dit plangebied geen gebouwen voorkomen binnen de dubbelbestemming.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Verder is het concept van dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Groningen en aan het waterschap Noorderzijlvest. Van de provincie is een instemmende reactie ontvangen, van het waterschap is geen reactie binnengekomen, zodat aangenomen wordt dat er van deze zijde geen bezwaren zijn.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De eigenaar van de supermarkt wil graag de huidige supermarkt uitbreiden om de positie van een volwaardige full-service supermarkt, die voorziet in de huidige behoeften op de schaal die past bij Winsum, te kunnen blijven vervullen. Tevens blijkt uit dit bestemmingsplan dat op basis van ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed op de omgeving het plan uitvoerbaar is.

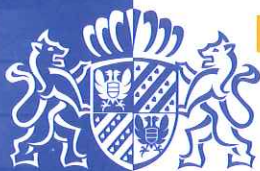
### **7. 3. Grondexploitatie**

De uitbreiding van het winkelcentrum met ruim 500 m<sup>2</sup> wordt niet beschouwd als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van de Bro. Waarvoor volgens de Grondexploitatieregeling (onderdeel van de Wro) in beginsel geen verplichting geldt om tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met een exploitatieplan kunnen bijvoorbeeld regels worden gesteld omtrent het kostenverhaal, de fasering van een project en kwaliteitseisen omtrent de inrichting van de openbare ruimte. Aangezien bij kleine projecten dergelijke afspraken ook in een anterieure overeenkomst kunnen worden vastgelegd, heeft het opstellen van een exploitatieplan in dit geval relatief weinig meerwaarde. Om kostenverhaal te waarborgen is door de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Aangezien de uitbreiding van het winkelcentrum niet wordt beschouwd als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van de Bro hoeft de gemeenteraad bij vaststelling van dit bestemmingsplan geen besluit te nemen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan. Kostenverhaal is gewaarborgd in een anterieure overeenkomst.

===

## **BIJLAGE 1**





provincie  
groningen

bezoekadres: St. Jansstraat 4

postadres: Postbus 610  
9700 AP  
Groningen

algemeen telefoonnr: 050 316 49 11

algemeen faxnr: 050 316 49 33

www.provinciegroningen.nl  
info@provinciegroningen.nl

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Winsum  
T.a.v. dhr. A. Spier  
Postbus 10  
9950 AA WINSUM

Gemeente Winsum	
Commissie nr.	0419
Uitspraak nr.	-1.931.212
26 FEB. 2014	
ontvangerbev.	
sectie	ruim
projectnr.	

Datum : 25 februari 2014  
Briefnummer : 2014-08770  
Zaaknummer : 505402  
Behandeld door : Westendorp J.M.  
Telefoonnummer : (050) 3164802  
Antwoord op : Uw e-mailbericht van 18 februari 2014  
Bijlage : 0  
Onderwerp : Vooroverlegreactie<sup>1</sup> voorontwerpbestemmingsplan  
"uitbreiding winkelcentrum Obergon te "Winsum"

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde plan.

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

R. Lander  
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

<sup>1</sup> Vooroverlegreactie als bedoeld in artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening





## **INHOUDSOPGAVE**

### **REGELS**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Centrum - 2	7
Artikel 4	Groen - Park	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Water	12
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	13
Artikel 8	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	15
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>16</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	16
Artikel 10	Algemene bouwregels	17
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 13	Overige regels	20
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>21</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	21
Artikel 15	Slotregel	22



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1      plan:**

het bestemmingsplan Winsum Dorp, Winkelcentrum Obergon met identificatienummer NL.IMRO.0053.BPW12014INBR1-OW01 van de gemeente Winsum;

**1.2      bestemmingsplan:**

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

**1.3      aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.4      aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5      bebouwing:**

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

**1.6      bedrijfsvloeroppervlakten:**

de totale vloeroppervlakten van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

**1.7      bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.8      bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.9      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;

**1.10    bouwen:**

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

**1.11    bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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;

1.17 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.18 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;

1.19 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.20 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals e.d.;

1.21 gebouw:

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

1.22 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

1.23 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.24 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.28 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

1.29 incidenteel evenement:

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement;

1.30 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of 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;

1.31 kunstwerk:

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

1.32 maatschappelijke voorzieningen:

sociaal-medische en zorgvoorzieningen, sociaal-culturele en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

#### 1.33 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;

#### 1.34 nutsvoorzieningen:

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

#### 1.35 peil:

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - 1. 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:
  - 1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

#### 1.36 periodiek evenement:

een evenement dat in min of meer dezelfde vorm met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld wekelijks, maandelijks of (half)jaarlijks) wordt gehouden;

#### 1.37 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;

#### 1.38 sociale veiligheid:

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

#### 1.39 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het ver-kopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levens-benodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

#### 1.40 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;

1.41 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel;

1.42 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;

1.43 vermaaksfunctie:

een activiteit die bedoeld is ter ontspanning, waaronder begrepen culturele, recreatieve en/of sportieve activiteiten of een daarmee gelijk te stellen activiteit;

1.44 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.45 woning:

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

1.46 woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object;

1.47 woonsituatie:

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1      afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens;**

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

**2.2      dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**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      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.

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

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 m bedraagt.



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3      Centrum - 2

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
  - 2. detailhandel met inbegrip van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
  - 3. maatschappelijke voorzieningen;
  - 4. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
  - 5. het wonen, vanaf de tweede bouwlaag;
- b. bijgebouwen;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. incidentele evenementen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. water;
- met de daarbijbehorende:
- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2      Bouwregels**

##### *3.2.1    Gebouwen genoemd in lid 3.1 sub a*

Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', wordt (worden) één (of meer) gevel(s) van gebouwen in de gevellijn gebouwd dan wel ten hoogste 3,00 m daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- d. de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt ten minste 4,00 m, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

### 3.2.2 *Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

## 3.3 **Nadere eisen**

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

## 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub a in die zin dat gebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4,00 m bedraagt;
  4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub d in die zin dat de onderlinge afstand tussen de gebouwen wordt verkleind, mits:
  1. er niet een ongewenste verdichting van de bebouwing ter plaatse optreedt en er geen smalle, moeilijk bereikbare tussenruimten ontstaan;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat een bijgebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
  1. het aantal bijgebouwen ten hoogste één per hoofdgebouw bedraagt;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'supermarkt';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', ten behoeve van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte meer dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een terras;
- d. het gebruik van de tweede en/of hogere bouwlaag van een gebouw ten behoeve van de in lid 3.1 sub a onder 1 t/m 4 genoemde functies, met uitzondering van personeels- en magazijnruimten, hiervoor mag ook de tweede bouwlaag van een gebouw worden gebruikt.

## **Artikel 4      Groen - Park**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. gebouwen ten behoeve van dierenverblijven;
- c. een jongerenontmoetingsplek;
- d. bos en bebossing;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;

met daaraan ondergeschikt:

- i. incidentele evenementen;

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een pannakooi.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 4.1 sub b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen.

#### *4.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een pannakooi zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### **4.3      Nadere eisen**

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

## **Artikel 5      Verkeer**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. sloten, bermen en beplanting;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *5.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- 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.

### **5.3      Nadere eisen**

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

### **5.4      Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruik van de gronden als verkooppunt van motorbrandstoffen.

## **Artikel 6      Water**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. bermen en beplanting;
- c. oevers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- f. paden;

- g. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers en/of opritten.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1   Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. er mogen geen steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **6.3      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.

### **6.4      Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden als permanente liggelegenheid voor (recreatie)vaartuigen;
- b. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen.

## **Artikel 7      Waarde - Archeologie 4**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het herstel en behoud van de archeologische (verwachtings)waarden.

### **7.2      Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 45 cm - Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
2. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

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

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

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **7.4.1      Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

1. het ontgronden, afgraven en/of egaliseren van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;

2. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,45 m;
3. het graven of dempen van watergangen;
4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 0,45 m;
5. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### 7.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of omgevingsvergunning.

#### 7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

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

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.



## **Artikel 8      Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **8.2      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden**

#### *8.2.1 Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharden van wegen en paden;
- b. het aanbrengen c.q. wijzigen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, stoepen en stoeppalen en aan de gevel bevestigde luiken;
- d. het planten en verwijderen van bomen en opgaande beplanting;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden;
- f. het ontgronden en het afgraven van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- g. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 cm en/of een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

#### *8.2.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of omgevingsvergunning.

#### *8.2.3 Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.2.1 wordt slechts verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan in de toelichting bij dit plan weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 9      Anti-dubbeltelbepaling**

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

**Artikel 10      Algemene bouwregels**

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

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

**Artikel 11      Algemene gebruiksregels**

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

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

**Artikel 12      Algemene 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, tenzij het de bouwhoogte van een reclamemast betreft, in welk geval een maximum van 6,00 m betreft;
- 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 m<sup>2</sup> 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. 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 bouwvlak zal bedragen;
  2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

**Artikel 13**      **Overige regels****13.1**      **Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 14      Overgangsrecht

#### **14.1      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 geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **14.2      Overgangsrecht gebruik**

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

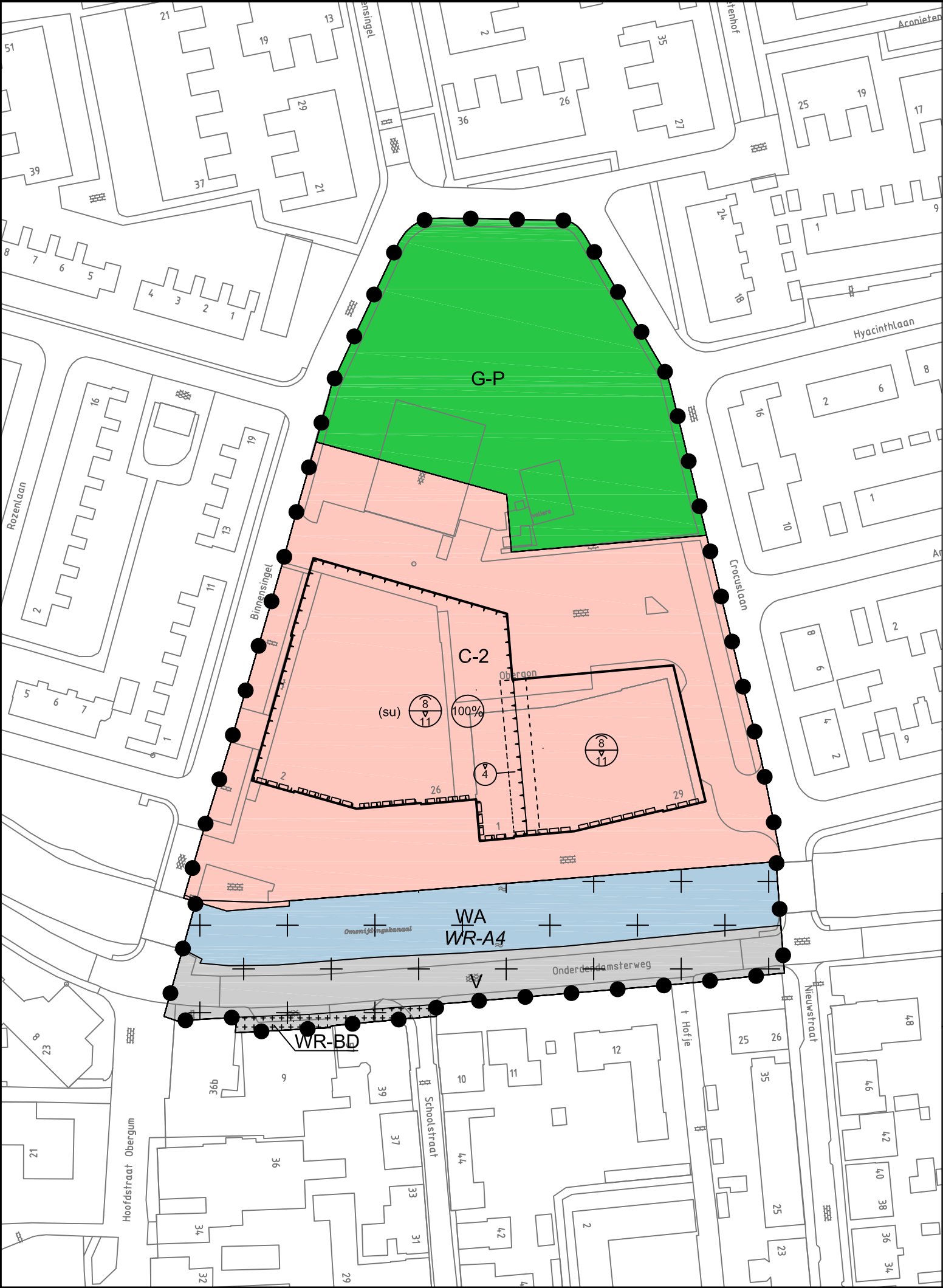
**Artikel 15      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als

**Regels van het  
Bestemmingsplan Winsum Dorp, Winkelcentrum Obergon  
van de gemeente Winsum**

Behorend bij het besluit van ...





Plangebied

grens plangebied

Enkelbestemmingen

- C-2 Centrum - 2
- G-P Groen - Park
- V Verkeer
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- WR-A4 Waarde - Archeologie 4
- WR-BD Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Functieaanduidingen

(su) supermarkt

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren


gevellijn

gemeente


# WINSUM

bestemmingsplan

## Winsum-Dorp, Winkelcentrum Obergon



noordpijl

 <b>Rho</b> ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
	NL.IMRO.0053.BPW12014INBR1-OW01	04-05-2014	concept	afmeting	: A2
	projectnummer	17-07-2014	ontwerp	bladnummer	: 1
	117705		vastgesteld	bestand	:

postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
010-2018555

info@rho.nl  
www.rho.nl

referte : T. Hoekstra  
getekend : K.L.