

# Nota van wijziging

## Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)

Datum: 7 mei 2013

---

Onderdelen van de zienswijzennota leiden tot aanpassingen in het ontwerp. Voor een goed overzicht worden deze aanpassingen in deze nota van wijziging puntsgewijs samengevat.

Omdat de verbeelding en de regels het juridische kader van het bestemmingsplan zijn, wordt volstaan met een opsomming van de wijzigingen die in deze planonderdelen worden doorgevoerd.

### Zienswijzennota

1. In artikel 1 Begripsbepalingen toegevoegd: 1.13 bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
2. In artikel 1 Begripsbepalingen verwijderd: 1.20 cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.
3. In artikel 1 Begripsbepalingen toegevoegd: 1.28 hoofdgebouw: een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Bedrijfsgebouwen groter dan 50 m<sup>2</sup> en bedrijfswoningen worden in ieder geval als hoofdgebouw aangemerkt;
4. In artikel 1 Begripsbepalingen verwijderd: 1.33 maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen voor de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
5. In artikel 1 Begripsbepalingen toegevoegd: 1.42 voorgevelrooilijn: de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
6. Artikel 3 Wonen – Woongebouw 3.2 Bouwregels toegevoegd e. gebouwen moeten in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
7. Artikel 3 Wonen – Woongebouw 3.4 Wijzigingsbevoegdheid verwijderd onder f met dien verstande dat:
  1. de woonhuizen zijn afgedekt met een kap;
  2. de goothoogte van een woonhuis maximaal 5,00 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte van een woonhuis maximaal 11,00 m bedraagt.Gewijzigd in “de regels van de in Bijlage 2 Bestemming Wonen – 2 opgenomen bestemming van toepassing zijn.”
8. Artikel 6 Algemene bouwregels in zijn geheel verwijderd. Hierdoor schuift de nummering van de daarna volgende artikelen op: artikel 7 wordt 6, etc.
9. Artikel 3.4 in de Wijzigingsbevoegdheid “Wonen – 2” verwijderen en “Wonen – 1” toevoegen.
10. Artikel 3.4 onder f. “Wonen – 2 verwijderen en “Wonen – 1” toevoegen.
11. Bijlage 2 Bestemming Wonen – 2 verwijderen en Wonen – 1 toevoegen.
12. Bijlage 2 Bestemming Wonen – 2 verwijderd in e. “of maximaal 2,00 meter achter,” De tekst wordt: “de (voor)gevel van een hoofdgebouw moet in de rooilijn worden gebouwd;”
13. Bijlage 2 ‘i’ en ‘j’ verwijderen en vervangen door:
  - i. de goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal 3,50 meter
  - j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal 8,50 meter
14. Nummering in Bijbehorende gebouwen vanaf ‘a’ vervangen door ‘k’ en doorgenummerd tot en met ‘u’ in Algemene bouwregels.

15. Afwijken bouwregels toegevoegd:

**Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

het straat- en bebouwingsbeeld,

de woonsituatie,

de verkeersveiligheid

en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de bouwregels van dit artikel gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. de in de bouwregels van dit artikel gegeven bouw- en of maatvoeringsgrenzen:

1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;

2. voor stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen, koekoeken, evenals naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;

c. de in de bouwregels van dit artikel gegeven maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd voor plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;

d. het bepaalde in de bouwregels onder f en toestaan dat de horizontale diepte van een hoofdgebouw wordt vergroot en/of de afstand tussen de achtergevel van een hoofdgebouw en de achterliggende grens van het bijbehorende bouwperceel wordt verkleind tot niet minder dan 7,00 meter;

e. het bepaalde in de bouwregels onder g en toestaan dat de afstand van de niet-aangebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot niet meer dan 1,00 meter;

f. het bepaalde in de bouwregels onder h en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd tot 0° of wordt verhoogd tot maximaal 80°;

g. het bepaalde in de bouwregels onder k en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak worden gebouwd;

h. het bepaalde in de bouwregels onder l en toestaan dat bijbehorende bouwwerken in, of op minder dan 2,00 meter achter, de rooilijn worden gebouwd;

i. het bepaalde in de bouwregels onder m en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup>, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;

j. het bepaalde in de bouwregels onder r en toestaan dat de afstand tussen gebouwen wordt verkleind tot minder dan 1,00 meter, met dien verstande dat voldoende mogelijkheid aanwezig blijft voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte;

k. het bepaalde in de bouwregels onder u en toestaan dat een bouwvlak voor maximaal 80% wordt bebouwd.