

**Wijzigingsplan Langestraat 9 te
Noordhorn**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Langestraat 9 te Noordhorn

V A S T G E S T E L D

Inhoud

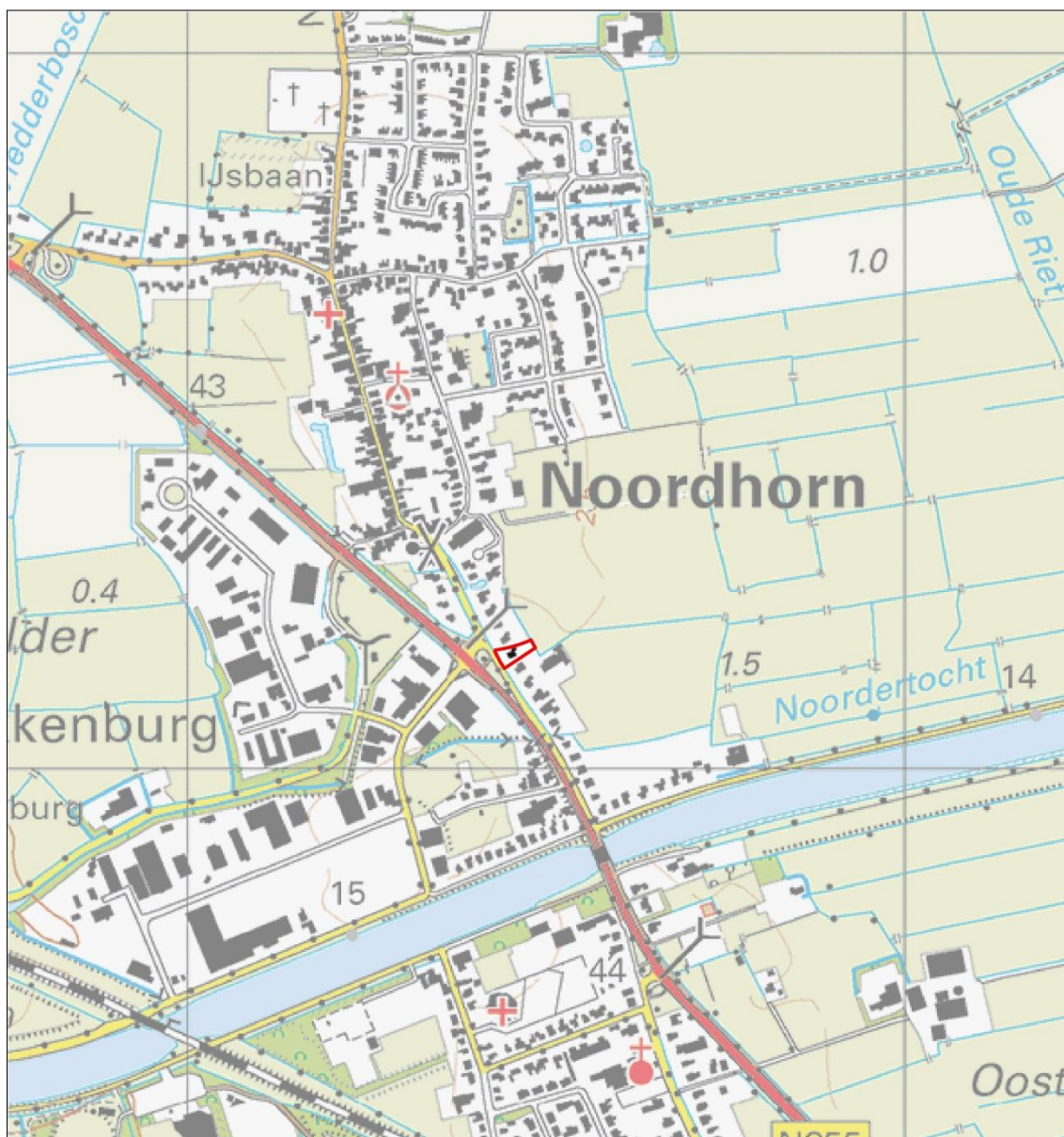
Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

19 januari 2016
Projectnummer 290.16.00.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Ruimtelijk beleid	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4	Toetsing milieuaspecten	15
4.1	Geluid	15
4.2	Milieuzonering	16
4.3	Lucht	17
4.4	Bodem	17
4.5	Externe veiligheid	18
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.7	Water	19
4.8	Ecologie	19
5	Juridische vormgeving	21
5.1	Toelichting op het juridische systeem	21
5.2	Opzet van de regels	21
5.3	Bestemmingsregels	22
5.4	Aanduidingsregels	23
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Inleiding



Op het perceel aan de Langestraat 9 in Noordhorn ligt op dit moment een bestemming Verkeer binnen het provinciaal inpassingsplan wegomlegging N355 (hierna te noemen provinciaal inpassingsplan), wat op deze locatie het vigerende ruimtelijk plan is.

AANLEIDING

De nieuwe eigenaren van dit perceel zijn voornemens op dit perceel een woning te bouwen. Aangezien het vigerende inpassingsplan enkel een bestemming Verkeer kent, is het realiseren van een woning niet zonder meer toegestaan. Het provinciaal inpassingsplan kent echter wel een mogelijkheid om de bestemming Verkeer te wijzigen in een bestemming Wonen en daardoor in overeenstemming te brengen met de gewenste ontwikkeling. Met het onderhavige plan (wijzigingsplan) wordt gebruikgemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Het doel van de wijziging van het provinciaal inpassingsplan is om de bestemming op deze locatie te wijzigen van Verkeer naar Wonen, een bestemming die recht doet aan de voorgenomen activiteiten.

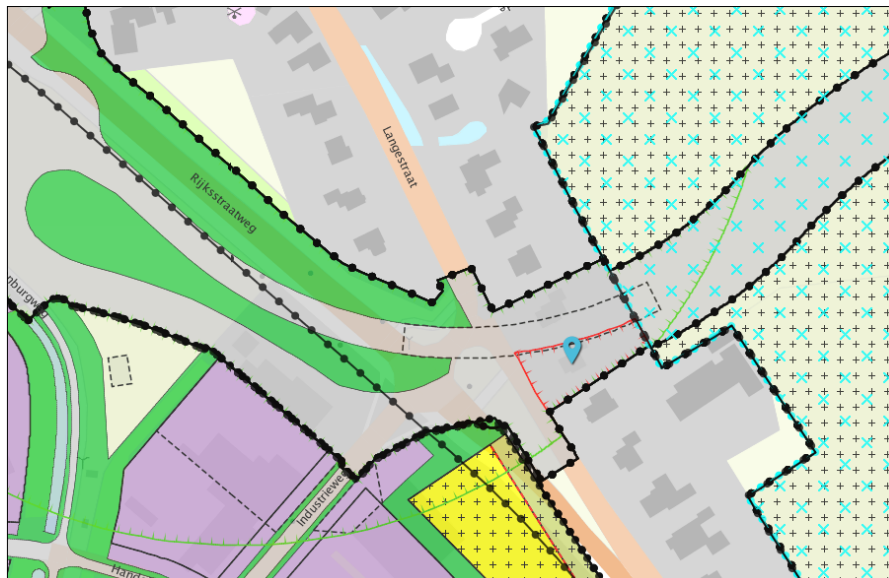
DOEL

De ligging en begrenzing van het betreffende perceel (hierna te noemen plangebied) zijn aangegeven op de overzichtskaart voorin dit plan. Het plangebied waarop de bestemmingswijziging betrekking heeft, komt overeen met de 'wrozone wijzigingsgebied' in het inpassingsplan.

LIGGING EN BEGRENZING

Op het plangebied is een provinciaal inpassingsplan van toepassing. De bestemming van het perceel is Verkeer (artikel 5) en heeft de aanduiding 'wrozone wijzigingsgebied'. Op navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerend inpassingsplan op het plangebied te zien.

PROVINCIAAL INPASSINGS-
PLAN



Uitsnede van het het provinciaal inpassingplan

De bestemming Verkeer kent een wijzigingsmogelijkheid in een bestemming Wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de regels van artikel 5.5 en luidt als volgt:

“Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- de bestemming ‘Verkeer’ wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’;
 2. het aantal te bouwen woningen ten hoogste 1 bedraagt;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van het in bijlage 2 opgenomen artikel van overeenkomstige toepassing zijn.”

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid van de provincie Groningen en de gemeente Zuidhorn behandeld. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de milieuaspecten. Vervolgens behandelt hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het wijzigingsplan. In het laatste hoofdstuk komen ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

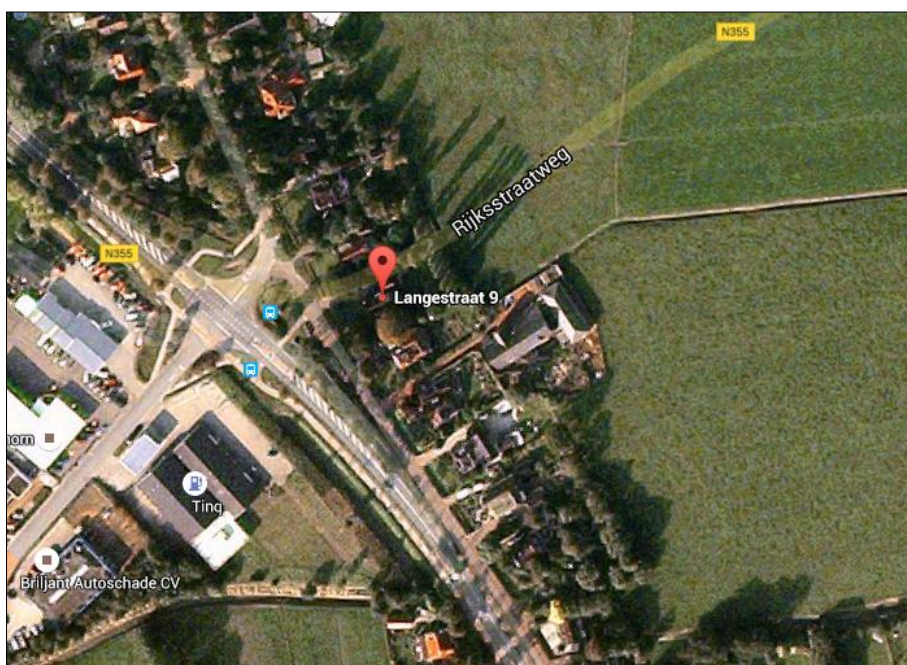
Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Noordhorn en is gelegen tussen de bestaande percelen Langestraat 7 en Langestraat 13 te Noordhorn. De voormalige woningen op dit perceel (Langestraat 9 en 11) zijn gesloopt ten behoeve van het realiseren van een tunnel als onderdeel van het aanleggen van de rondweg Zuidhorn. Op navolgende luchtfoto is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)

Op dit moment bevindt zich binnen het plangebied geen bestaande bebouwing.

BESTAANDE BEBOUWING

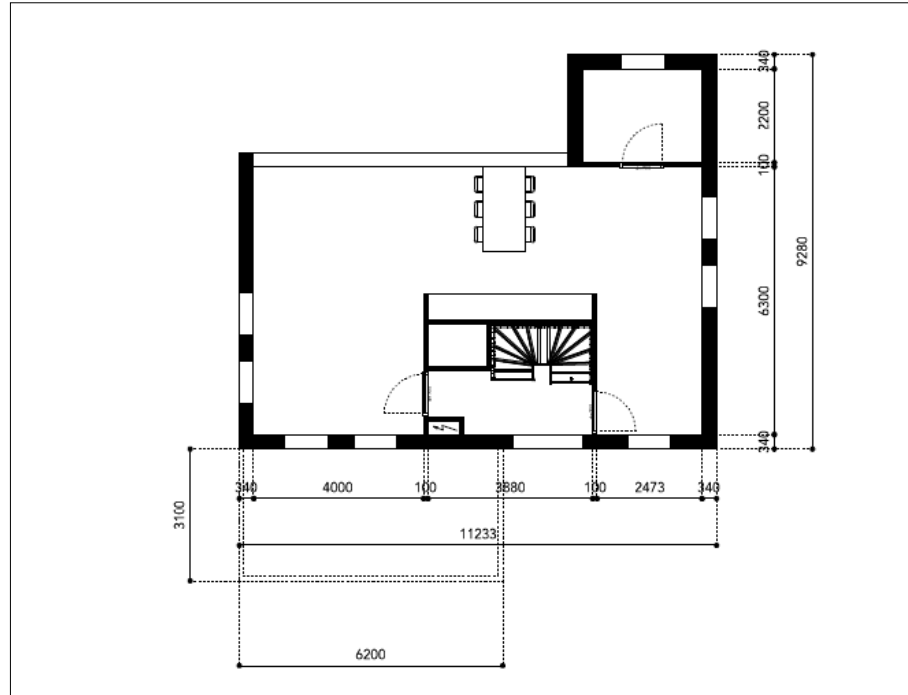
2.2

Toekomstige situatie

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, is het doel van dit wijzigingsplan om de bestemming Verkeer, die voor het plangebied geldt, te wijzigen in de bestemming Wonen.

In de nieuwe situatie zal een woning worden gerealiseerd. Deze bebouwing past binnen het gestelde in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het voorgaande hoofdstuk al aan de orde gekomen. De gewenste activiteiten vinden plaats binnen de aangegeven 'wro-zone wijzigingsgebied' en omvatten één woning. Daarnaast voldoet het ontwerp aan het gestelde in bijlage 2 van de regels van het provinciaal inpassingsplan.

In het navolgende zijn enkele schetsen van het ontwerp weergegeven.



De goothoogte van de woning zal maximaal 4,8 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 7 m.

De woning wordt voorzien van een schilddak en kent op basis van de ontwerpen een sobere kleurstelling. Het ontwerp wordt als passend beschouwd in de omgeving.

VERSCIJNINGSVORM
BEBOUWING

R u i m t e l i j k b e l e i d

3

In dit hoofdstuk zal het relevante ruimtelijke beleid voor dit wijzigingsplan worden besproken.

3.1

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan is hét strategische kader voor de ruimtelijk ontwikkeling van Groningen. Het Omgevingsplan formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

PROVINCIAAL OMGEVINGS-
PLAN 2009- 2013

Bij het omgevingsplan zijn enkele kaarten gevoegd die zichtbaar zijn met de digitale kaartviewer van de provincie op www.provinciegroningen.nl/loket/kaarten/ruimtelijke-plannen.

Uit een analyse van deze kaarten blijkt dat er geen bijzonderheden naar voren komen welke een belemmering kunnen vormen voor het onderhavig plan. Op de visiekaart is voor het plangebied een reservering weergegeven voor het provinciale hoofdwegennet waaraan door middel van het provinciaal inpassingsplan concrete invulling is gegeven. Middels het onderhavige plan wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

De provincie Groningen heeft het beleid vertaald naar de Omgevingsverordening (Provinciale Omgevingsverordening 2009). Bij de Omgevingsverordening horen enkele kaarten waarop de specifieke waarden, dan wel belemmeringen zijn weergegeven. Uit deze kaarten, die ook zichtbaar zijn via <http://www.provinciegroningen.nl/loket/kaarten/ruimtelijke-plannen>, blijken geen bijzonderheden voor het plangebied. Overigens zijn belangrijke waarden (zoals cultuurhistorische en archeologische waarden) ook afgewogen en vertaald in het bestemmingsplan Noordhorn dorp en het inpassingsplan.

OMGEVINGSVERORDENING
2009

Gezien de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.5 van het provinciaal inpassingsplan wegomlegging N355 is omzetting binnen voorwaarden naar een bestemming Wonen mogelijk. Zoals uit het vorige hoofdstuk is gebleken, voldoet het onderhavige plan aan de vereisten die worden gesteld voor het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast voldoet het plan ook aan de vereisten die voortkomen uit de dubbelbestemming 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Uit deze dubbelbestemming komen enkele specifieke bouwvoorschriften voort. De maximale bouwhoogte is op grond van deze voorschriften (artikel 8.1) 8,30 m (de hoogte van de stelling van de molen). Het onderhavige plan voorziet in de bouw van een woning met een hoogte van 6,90 m.

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voldoet aan de vereisten die zijn gesteld in provinciale ruimtelijke beleid

3.2

Gemeentelijk beleid

BESTEMMINGSPLAN
NOORDHORN DORP

Naast het provinciaal inpassingsplan is ook het bestemmingsplan Noordhorn dorp op het plangebied van toepassing. Dit bestemmingplan kent de bestemming Wonen-2 en de dubbelbestemming Molenbiotoop aan het plangebied toe. Zowel de voorschriften die voortkomen uit de bestemming Wonen 2 als uit de dubbelbestemming Molenbiotoop zijn overgenomen in het provinciaal inpassingsplan wegomlegging N355.

CONCLUSIE Zoals uit de vorige paragraaf is gebleken, voldoet de onderhavige ontwikkeling ook aan de regels van het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid vormt daarmee (net zoals het provinciale beleid) geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling zoals in onderhavig plan is opgenomen.

Toetsing milieuaspecten

4

In dit hoofdstuk zal de uitvoerbaarheid van het initiatief worden getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijhorende regelgeving.

4.1

Geluid

Met dit wijzigingsplan wordt de mogelijkheid geboden tot het realiseren van een woning. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden. Hiervoor heeft NAA een akoestisch onderzoek (Geluidsbelasting vanwege wegverkeer op nieuwe woning Langestraat in Noordhorn d.d. 3 september 2015) uitgevoerd.

WETGEVING

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

ZONES

De beoogde woning is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de N355. Verder bevinden zich in de nabijheid van de woning, de Langestraat en de nieuwe verbindingsweg die de Langestraat met de rotonde in de N355 verbindt. Het plan ligt niet binnen de wettelijke zone van een industrieterrein of spoorweg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2011). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. In stedelijke gebied wordt gerekend met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

NORMEN

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is de geluidsbelasting van de nieuwe woning berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

BEREKENINGEN & CONCLUSIE

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de N355 op alle gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder en er hoeft

geen hogere waarde te worden vastgesteld. De geluidsbelasting vanwege de verbindingsweg is niet hoger dan de gehanteerde streefwaarde van 48 dB. De geluidsbelasting vanwege de Rijksstraatweg/Langestraat overschrijdt de gehanteerde streefwaarde van 48 dB alleen op de zuidwestgevel en het voorste deel van de zuidoostgevel. Gelet op de maximale ontheffingswaarde van 63 dB die in stedelijke situaties voor zoneringsplichtige wegen geldt, worden de hier optredende geluidsbelastingen van ten hoogste 52 dB niet onaanvaardbaar geacht. Er is geen sprake van cumulatie van geluid met andere bronnen.

4.2

Milieu zoning

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. Het laatste is in onderhavig bestemmingsplan niet het geval, omdat alleen de bouw van een woning is toegestaan.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de vorengenoemde methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. De omgeving van het plangebied kent onder andere verkeer-, wonen- en bedrijfsbestemmingen. Dit gebied kan dan ook als 'gemengd gebied' worden beschouwd. Op minimaal 60 m afstand is ruimte voor bedrijfsdoeleinden met een maximale milieucategorie van 3.1 van de VNG-brochure. Deze milieucategorie kent een maximale afstand van 50 m. De geplande bebouwing ligt op voldoende afstand van deze bedrijfsbestemming.

CONCLUSIE Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteits-eisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Op 15 november 2007 is deze wet in werking getreden (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer wordt daarom ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd). 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 binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de wetgeving gelden grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. De Wet luchtkwaliteit verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen.

Met het oog hierop is voor het plangebied ten tijde van het opstellen van het provinciaal inpassingsplan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit dit onderzoek (Luchtkwaliteitonderzoek omlegging N355, Oranjewoud, juli 2009) volgt de conclusie dat omlegging van de N355 langs geen van de onderzochte wegvakken tot een overschrijding leidt van de grenswaarden, zoals opgenomen in de Wet milieubeheer. Langs alle wegvakken wordt ruimschoots voldaan aan de in de wet genoemde luchtkwaliteitseisen.

CONCLUSIE

4.4

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

In het provinciaal inpassingsplan wordt deze onderzoeksplicht specifiek gemeld voor de woningbouw op de 'wro-zone wijzigingsgebied': "de woningbouw is gebonden aan een aparte wijzigingsprocedure in welk kader de bodemsituatie aan de orde komt".

In dit kader is derhalve een onderzoek naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem verricht. Dit onderzoek is als bijlage aan dit plan toegevoegd

CONCLUSIE

(p.m.). Hieruit blijkt dat de grond als 'schoon' kan worden geclassificeerd en dat er mogelijkheden zijn voor de bouw van de woning.

4.5

Externe veiligheid

In het voorliggende plan wordt een kwetsbaar object ontwikkeld, zoals is beschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In het moederplan worden naar aanleiding van een onderzoek van de externe veiligheid de volgende conclusies getrokken:

- Vanuit de risicobenadering (plaatsgebonden risico) hoeft geen minimale afstand voor bebouwing te worden aangehouden.
- Vanuit de effectbenadering moet rekening worden gehouden met het 'plasbrandscenario'. Voor een woning die op de tunnel is geprojecteerd, zal in dit geval echter uitsluitend sprake kunnen zijn van een indirect effect van een plasbrand in de tunnel, bijvoorbeeld wanneer de tunnelconstructie niet bestand blijkt te zijn tegen de gevolgen van een plasbrand waardoor deze instort.
- De berekening die is gemaakt met RBM-II laat zien dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt. Ten opzichte van de bestaande situatie is er bij de wegomlegging sprake van een verbetering van de situatie voor externe veiligheid. De nieuwe weg gaat minder dicht langs woonbebouwing. Er staan geen bijzonder kwetsbare objecten (verminderd zelfredzame mensen) binnen de 30 m zone vanaf deze weg. Er is nergens langs dit deel van de N355 een hoge concentratie van mensen aanwezig op een voor de hulpdiensten moeilijk bereikbare plaats, waardoor de rampenbestrijding in geval van een calamiteit ernstig zou worden gehinderd. Het resterende groepsrisico wordt om vorenstaande redenen aanvaardbaar geacht.

CONCLUSIE Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan uit oogpunt van externe veiligheid niet wordt belemmerd.

4.6

Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) respectievelijk het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1, lid 1 Bro) moet in een ruimtelijk plan aandacht worden besteed aan archeologie en cultuurhistorie. In het geval van het voorliggende wijzigingsplan dient alleen rekening te worden gehouden met een cultuurhistorische waarde, vormgegeven in de dubbelbestemming 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangegeven, vormen de voorschriften, voortkomend uit deze dubbelbestemming, geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.7

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Ten behoeve van het voorliggend wijzigingsplan is de digitale watertoets d.d. 27 augustus 2015 uitgevoerd. Als conclusie op het doorlopen van deze toets geeft het waterschap aan dat de wijziging van de bestemming en/of de omvang van onderdelen in het plan hebben invloed op de waterhuishouding en/of raken de belangen van het waterbeheer en/of die van de initiatiefnemer. De watertoets geeft aan dat in het plangebied ondiep storende lagen voorkomen. Deze lagen in combinatie met de aanwezigheid van de tunnelbak, kan een nadelig effect hebben op het perceel wat betreft de grondwaterstand en de perceelontwatering. In dat kader adviseert het waterschap dan ook om een goede ontwatering van het perceel middels bijvoorbeeld drainage aan te leggen. Ook het opwaarderen van de aanwezige greppel langs de Langstraat tot volwaardige sloot geeft het waterschap ter overdenking mee. Deze opwaardering kan namelijk een positief effect hebben op de afwatering. Indien dat wordt gedaan, kan worden aangesloten bij de afmetingen van de al aanwezige sloot voor het perceel aan de Langstraat 7. Verder verwijst het waterschap naar de Beleidsnotitie Water & Ruimte met de daarin opgenomen eisen voor het ontwerp. Specifiek bijlage 4 van deze notitie dient bij de realisatie te worden meegenomen.

CONCLUSIE

De watertoets is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.8

Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Gezien de ingreep die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan worden geen of nauwelijks effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna verwacht.

CONCLUSIE Verder onderzoek is dan ook niet nodig.

Juridische vormgeving

5

5.1

Toelichting op het juridische systeem

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het wijzigingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

5.2

Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de bepalingen over de wijze van meten met het toepassen van de regels.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden binnen de bestemming zijn hier aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder omgevingsvergunning voor het afwijken of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte, bouw-

hoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

In de volgende paragraaf zal nader worden ingegaan op de inhoud van dit hoofdstuk in de regels.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn alle bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op alle bestemmingen binnen het plan of in ieder geval bestemmingoverschrijdend zijn. Voor dit wijzigingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- anti-dubbelregel: hierin wordt aangegeven dat gronden waarvoor al een eerdere, nog niet gebruikte, omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, buiten beschouwing worden gelaten bij latere vergunning-aanvragen;
- algemene gebruiksregels: in dit artikel is opgenomen wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt gezien;
- algemene aanduidingsregels: in dit artikel is een aanduiding opgenomen die over het gehele plangebied geldt;
- algemene afwijkingsregels: hierin worden de afwijkingsmogelijkheden voor alle bestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling. De overgangsregels regelen hoe moet worden omgegaan met bouwwerken en gebruik van gronden die op grond van de overige regels binnen het plan niet positief zijn bestemd, maar wel legaal tot stand zijn gekomen. De slotregel bepaalt hoe het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

5.3

Bestemmingsregels

In dit wijzigingsplan wordt een type bestemmingsregels gehanteerd.

Wonen

De gronden zijn conform de omliggende gronden in het bestemmingsplan Noordhorn dorp bestemd als Wonen. Binnen deze bestemming is bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Voor deze gebouwen dient te worden voldaan aan de bouwvoorschriften gesteld in artikel 3.2.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het in de verbeelding aangeduide aantal per bouwvlak.

In de gebruiksregels worden enkele voorschriften opgesteld wanneer de woning gebruikt zal worden voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Daarnaast

wordt het gebruik van het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast als strijdig gebruik gezien.

5.4

Aanduidingsregels

In dit wijzigingsplan wordt een type aanduidingsregels gehanteerd.

Molenbiotoop

Naast de bestemming Wonen kent het wijzigingsplan ook de aanduiding 'molenbiotoop'. Op grond van deze aanduiding worden enkele bouwvoorschriften gesteld waarbij de belangrijkste een beperking van de bouwhoogte is. Deze mag namelijk niet meer dan 8,30 m bedragen, de hoogte van de stelling van de molen.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor deze ontwikkeling worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen op het plan ingediend.

Colofon

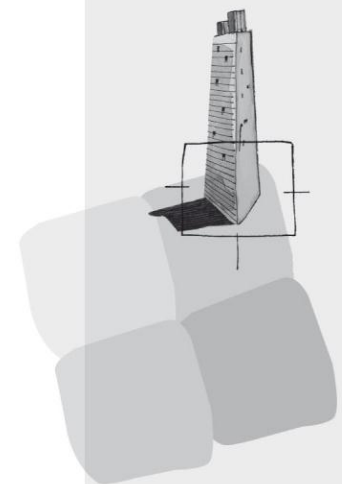
Opdrachtgever
Jeroen en Ciska Hummel

Rapport
De heer K. Castelein
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer J. van Brussel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
290.16.00.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort