

Noordbroek- Noorderstraat 20

Regels

Datum: 3 september 2024



Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen publiceert hierbij het wijzigingsbesluit op het omgevingsplan.

Artikel I

In te vullen na vaststelling.

Artikel II

In te vullen na vaststelling.

Sluiting

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen.

Gemeente Midden-Groningen

Bijlagen

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1.

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

2.

Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.

Toegevoegd:

3.

Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21

Toegevoegd:

ONTWIKKELINGEN TIJDENS TRANSITIEFASE

~~Verwijderd:~~

~~Gereserveerd~~

Toegevoegd:

Afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20

Paragraaf 21.1.1 Algemeen

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Afdeling 21.1 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

1.

De volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan hebben voorrang op de regels in deze afdeling:

- a. de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 28-11-2019, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigparkeren-va01;
- b. de regels van het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 20-12-2018, met identificatienummer NL.IMRO.1952.bpmigfparobjecten-va01;
- c. de regels betreffende de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie' en 'Waarde – Grootchalig open landschap' en de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde, van de voormalige gemeente Menterwolde, vastgesteld op 30-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1987.BPDorpen2017-0401.

2.

De regels in deze afdeling gaan voor op de volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan:

- a. de regels betreffende de enkelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde, van de voormalige gemeente Menterwolde, vastgesteld op 30-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1987.BPDorpen2017-0401;
- b. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01.

1

Paragraaf 21.1.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 21.3 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20.

Artikel 21.4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.5 Functie Wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20 is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep of een overig aan huis verbonden bedrijf, en daaraan ondergeschikt:
 1. groenvoorzieningen en (berging van) water;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. wegen met een functie voor intern verkeer;
 4. fiets- en voetpaden;
 5. openbare nutsvoorzieningen;
 6. het hobbymatig houden van paarden uitsluitend in het gebied H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20.

Artikel 21.6 Algemene regels over wonen

1.

In één woning woont slechts één huishouden.

2.

Voor de toepassing van het eerste lid geldt als één huishouden ook een huishouden dat mantelzorg verleent, waarbij de ontvanger van mantelzorg in de woning woont of in een gebouw dat bij de woning hoort.

3.

Het is verboden een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning te gebruiken voor bewoning, anders dan in de vorm van mantelzorg.

4.

Het volgende gebruik is bij wonen verboden:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor horeca en detailhandel;

- b. het gebruik van gronden en opstallen voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, tenzij de opslag noodzakelijk is voor de uitvoering van toegelaten bouwactiviteiten en aanlegactiviteiten;
- d. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- f. aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken vaar-, vlieg- of voertuigen te stallen of op te slaan;
- g. kampeermiddelen te stallen;
- h. vrijstaande gebouwen, niet zijnde het hoofgebouw, te gebruiken als woning;
- i. kamers te verhuren.

!

Artikel 21.7 Algemene regels over vrij beroep

1.

Vrije beroepen zijn in ieder geval:

- a. advocaat;
- b. accountant-administratieconsulent;
- c. acupuncturist;
- d. alternatieve genezer;
- e. bouwkundig architect;
- f. belastingconsulent;
- g. dierenarts (kleine huisdieren);
- h. fysiotherapeut;
- i. gerechtsdeurwaarder;
- j. grafisch ontwerper / webdesigner;
- k. huidtherapeut;
- l. huisarts;
- m. interieurarchitect;
- n. juridisch adviseur;

- o. kunstschilder / kunstenaar;
- p. logopedist;
- q. makelaar;
- r. medisch specialist;
- s. notaris;
- t. oefentherapeut Cesar / Mensendieck;
- u. organisatieadviseur;
- v. orthopedagoog;
- w. psycholoog;
- x. raadgevend adviseur;
- y. redacteur;
- z. registeraccountant;
- aa. stedenbouwkundige;
- bb. tandarts;
- cc. tandartsspecialist;
- dd. tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- ee. tuin- en landschapsarchitect;
- ff. verloskundige.

2.

Een vrij beroep wordt uitgeoefend door niet minder dan één van de bewoners van de woning.

3.

Er mag niet meer dan één arbeidskracht, niet zijnde de bewoner, werkzaam zijn.

4.

Bij het uitoefenen van een vrij beroep blijft de woonfunctie in overwegende mate behouden.

5.

Een vrij beroep mag worden uitgeoefend op niet meer dan 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning.

6.

Een vrij beroep mag niet worden uitgeoefend op meer dan 70 m².

7.

Bij het uitoefenen van een vrij beroep mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

8.

Er is geen sprake van buitenopslag.

9.

Parkeren ten behoeve van het vrije beroep gebeurt op eigen terrein.

10.

Het vrije beroep wordt alleen in pandig uitgeoefend.

11.

De specifieke zorgplicht houdt voor het uitoefenen van een vrij beroep in ieder geval in dat degene die het vrije beroep uitoefent en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de activiteit verkeersoverlast veroorzaakt verplicht is alle maatregelen te treffen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze hinder te voorkomen of niet te laten voortduren.

Artikel 21.8 Algemene regels over overig aan huis verbonden bedrijf

1.

Onder een overig aan huis verbonden bedrijf wordt in ieder geval begrepen:

- a. autorijschool (geen theorie);
- b. bloemschikker;
- c. computerservice;
- d. decorateur;
- e. fietsenreparateur;
- f. fotograaf;
- g. goud- en zilversmid;

- h. glazenwasser;
- i. hoedenmaker;
- j. hondentrimmer;
- k. instrumentenmaker;
- l. kaarsenmaker;
- m. kapper;
- n. klompenmaker;
- o. klussenbedrijf (zonder be- en verwerkende activiteiten op het perceel);
- p. koeriersdienst (van ten hoogste één auto);
- q. lijstenmaker;
- r. loodgieter;
- s. meubelmaker;
- t. muziekinstrumentenmaker;
- u. nagelstudio;
- v. pedicure;
- w. manicure;
- x. pottenbakker;
- y. prothesemaker;
- z. reisorganisatie zonder reisbureau met etalagefunctie;
- aa. reparatie van kleine consumentenartikelen;
- bb. schoonheidsspecialist;
- cc. schilder;
- dd. traiteur;
- ee. taxibedrijf (van ten hoogste één auto);
- ff. tussenpersoon/commissionair;
- gg. zadelmaker;
- hh. hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovenstaande aan huis verbonden bedrijven;
- ii. hobbymatige exposities en musea; en
- jj. bedrijfsmatige activiteiten welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de hierboven genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

2.

Een overig aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend door niet minder dan één van de bewoners van de woning.

3.

Er mag niet meer dan één arbeidskracht, niet zijnde de bewoner, werkzaam zijn.

4.

Bij het uitoefenen van een overig aan huis verbonden bedrijf blijft de woonfunctie in overwegende mate behouden.

5.

Een overig aan huis verbonden bedrijf mag worden uitgeoefend op niet meer dan 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning.

6.

Een overig aan huis verbonden bedrijf mag niet worden uitgeoefend op meer dan 70 m².

7.

Er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit van en direct in verband staande met het overig aan huis verbonden bedrijf en een iinternetwinkel.

8.

Het overige aan huis verbonden bedrijf mag geen meldingsplichtige of vergunningsplichtige activiteit in de zin van het Besluit activiteiten leefomgeving of hoofdstuk 22 zijn.

9.

Bij het uitoefenen van eenoverig aan huis verbonden bedrijf mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

10.

Parkeren ten behoeve van het overige aan huis verbonden bedrijf gebeurt op eigen terrein.

11.

Er is geen sprake van buitenopslag.

12.

Een werkplaats is niet toegestaan.

Artikel 21.9 Algemene regels over het hobbymatig houden van paarden

1.

Het hobbymatig houden van paarden is alleen toegestaan in combinatie met een (bedrijfs)woning.

2.

De oppervlakte van het (woon)perceel is minimaal 1.500 m².

3.

Er mogen maximaal 5 paarden worden gehouden.

4.

De woonuitstraling van het woonperceel blijft behouden.

5.

Alle bijbehorende voorzieningen worden achter de voorgevel van de woning gerealiseerd, waarbij wordt gestreefd naar clustering.

6.

De activiteiten en de daarbij behorende voorzieningen bevinden zich op een afstand van minimaal 30 m van de uiterste situering van een hindergevoelig gebouw van derden en niet achter het woonperceel van derden.

7.

Alleen tussen 7.00 uur en 22.00 uur wordt gebruik gemaakt van verlichting.

8.

Lichtmasten schijnen niet in de richting van woningen van derden.

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor het hobbymatig houden van paarden overeenkomstig artikel 21.9 en het bouwen voor het hobbymatig houden van paarden overeenkomstig artikel 21.18 mag niet plaatsvinden zonder dat de landschappelijke inpassing, door het planten van de bomen en de beplanting zoals aangegeven in bijlage IV, is gerealiseerd binnen een termijn van een jaar na ingebruikname van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, en in stand wordt gehouden.

Artikel 21.11 Algemene regels over archeologisch waardevol gebied

Het gebruik van gronden in het gebied H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20 waarbij sprake is van een permanente verlaging van het waterpeil, is alleen mogelijk indien rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. Dit is het geval indien:

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

Paragraaf 21.1.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.12 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op bouwactiviteiten.

Artikel 21.13 Meetbepalingen

1.

Bij het toepassen van de regels in deze paragraaf wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

- b. bouwhoogte: 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. dakhelling van een bouwwerk: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.

Ondergeschikte bouwdelen zijn, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens bedraagt:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw.

Artikel 21.14 Maatwerkvoorschriften

1.

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere hoogte dan 1,5 m, voor zover wordt gebouwd buiten het bouwvlak;
- c. de situering, de oppervlakte en de verschijningsvorm van een paardenbak en de verlichting van de paardenbak.

2.

Een maatwerkvoorschrift wordt gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

3.

Een maatwerkvoorschrift als bedoeld in het eerste lid, onder c wordt gesteld met het oog op een goede landschappelijke inpassing zoals omschreven in de Beleidsnotitie Paardenhouderijen.

Artikel 21.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. het aantal woningen is niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwperceel;
- b. een hoofdgebouw wordt gebouwd binnen het H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20 in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m en een breedte van ten hoogste 20 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen een bestaand hoofdgebouw is gebouwd indien deze meer bedraagt;
- c. een hoofdgebouw wordt geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op ten hoogste de bestaande afstand van die bouwgrens;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens is niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Het voorgaande geldt niet voor de aangebouwde zijden van aaneen gebouwde woningen;
- e. de goot- en bouwhoogte zijn ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
- f. de dakhelling is minimaal 40°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
- g. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, met een maximum van 200 m² per hoofdgebouw, dan wel ten hoogste de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- h. aanbouwen en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde in artikel 21.16.

Artikel 21.16 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20 worden gebouwd, dan wel in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 30 m;

- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte zijn ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
- d. in afwijking van het gestelde onder c geldt dat de bouwhoogte in een strook van 3 m vanuit de de bouwperceelgrens niet meer bedraagt dan 3 m, met daarbij opgeteld de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot deze grens;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is niet meer dan:
 - 1. 60 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel minder bedraagt dan 1.000m²;
 - 2. 80 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel meer bedraagt dan 1.000 m²;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is in ieder geval niet meer dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd.

Artikel 21.17 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding is voor de voorgevelrooilijn niet hoger dan 1 m, en daarachter niet hoger dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1 m is;
- b. de bouwhoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde is niet hoger dan 3 m.

Artikel 21.18 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken ten behoeve van hobbymatig paarden houden

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. het bouwen van bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden is uitsluitend toegestaan in het gebied H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden is maximaal 100 m²;
- c. maximaal 75 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt voor het stallen van paarden;

- d. de in sub b en c bedoelde oppervlakte wordt niet betrokken bij de in artikel 21.16 sub e en f bedoelde gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een woning;
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden is respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
- f. de oppervlakte van een paardenbox is minimaal 10 m²;
- g. voor het bouwen van een paardenbak gelden de volgende regels:
1. er mag alleen een paardenbak worden gebouwd op een woonperceel met oppervlakte van minimaal 1.500 m²;
 2. er mag maximaal één paardenbak worden gebouwd;
 3. de oppervlakte van een paardenbak is maximaal:
 - i. 800 m² op percelen groter dan 1.500 m²;
 - ii. 1.200 m² op percelen groter dan 2.000 m²;
- h. voor het bouwen van lichtmasten bij een paardenbak gelden de volgende regels:
1. het aantal lichtmasten is maximaal:
 - i. 4 bij een paardenbak van maximaal 800 m²;
 - ii. 6 bij een paardenbak van maximaal 1.200 m²;
 2. de bouwhoogte is maximaal 6 m;
 3. een lichtmast wordt gericht op de paardenbak;
- i. de bouwhoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, zoals de omheining van een paardenbak, is maximaal 2 m.

Artikel 21.19 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.15 tot en met 21.17 ook in de volgende gevallen verleend, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap, natuur en milieu:

- a. een hoofdgebouw wordt geplaatst achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits binnen het H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20 wordt gebouwd;
- b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens is niet minder dan 2 m;
- c. een bijbehorend bouwwerk mag tot de bouwgrens worden gebouwd, dan wel tot 3 m voor de bouwgrens;
- d. de bouwhoogte is maximaal 6 m;

- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorend bouwwerken is:
1. maximaal 80 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel minder dan 1.000 m² bedraagt;
 2. maximaal 100 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel meer dan 1.000 m² bedraagt;
- f. de bouwhoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde is niet hoger dan 5 m, met dien verstande dat de bouw van reclamemasten niet is toegestaan.

Artikel 21.20 Aanvullende beoordelingsregel archeologisch waardevol gebied

1.

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² waarbij de bodem dieper dan 40 cm onder het maaiveld wordt geroerd, wordt in het gebied H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20 alleen verleend als uit een door de aanvrager overlegd rapport blijkt dat:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

2.

De aanvullende beoordelingsregel in het eerste lid is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende bouwactiviteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. een bouwwerk dat kan worden geplaatst zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm uit te voeren.

3.

Aan de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 22.26 die is verleend met toepassing van het eerste lid kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de bouwactiviteiten die leiden tot bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Paragraaf 21.1.4 Aanlegactiviteiten

Artikel 21.21 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op aanlegactiviteiten.

Artikel 21.22 Aanvraagvereisten aanlegactiviteiten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze paragraaf.

Artikel 21.23 Vergunningplicht aanlegactiviteiten

1.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten in het gebied H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20:

- a. het ontgronden, afgraven, afplaggen, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 40 cm;
- c. het dempen, graven, verdiepen of verbreden van watergangen en waterpartijen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden aan oevers en kaden;
- e. het planten van bomen, of het rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2.

De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op aanlegactiviteiten die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. de aanleg van drainage betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20;

- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- e. niet dieper gaan dan 40 cm beneden het maaiveld of een kleinere oppervlakte dan 200 m² beslaan;
- f. als al uit een door het bevoegd gezag getoetst en goedgekeurd rapport blijkt dat geen waarden worden verstoord.

3.

De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als uit een door de aanvrager overlegd rapport blijkt dat:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.

Ten behoeve van de beoordeling van de omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid wordt advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

5.

Aan de omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid die is verleend met toepassing van het derde lid kunnen één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de aanlegactiviteiten die leiden tot bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Paragraaf 21.1.5 Overgangsrecht Noordbroek - Noorderstraat 20

Artikel 21.24 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20.

Artikel 21.25 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1.

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2.

Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3.

Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20 voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.

4.

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, onder g Omgevingswet, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.26 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1.

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20 aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijkt van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

!

2.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3.

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, onder g Omgevingswet, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

C

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Toegevoegd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20

[/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2abda9/nld@2024-08-22;14283619](#)

H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20

[/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afbbaa530/nld@2024-08-22;14283619](#)

H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20

[/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-08-22;14283619](#)

H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20

[/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecdebe1/nld@2024-08-22;14283619](#)

H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20

[/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-08-22;14283619](#)

Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20

[/join/id/regdata/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-08-22;14283619](#)

D

Na bijlage II worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Toegevoegd:

Bijlage III Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

Voor de toepassing van afdeling 21.1 wordt verstaan onder:

aanbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan kan worden onderscheiden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

archeologisch onderzoek

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

archeologische waarde

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

bestaand

het gebruik en/of de bebouwing dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.1 Noordbroek - Noorderstraat 20, aanwezig is of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning, met uitzondering van het gebruik en/of de bebouwing dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, aanhef en onder a Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, onder g Omgevingswet, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;

bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

bouwactiviteit

bouwactiviteit als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

bouwen

bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van dit omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

bouwwerk, geen gebouw zijnde

bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

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;

gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

hindergevoelig gebouw

een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt;

hobbymatig houden van paarden

het niet bedrijfsmatig houden van paarden waar niet meer dan 5 paarden voor de hobby worden gehouden;

hoofdgebouw

hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

internetwinkel

een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaalmogelijkheid en waarbij het bedrijfspand en/of de woning niet de uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;

kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

mantelzorg

mantelzorg als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

overig aan huis verbonden bedrijf

het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk;

paardenbak

een door middel van afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, dat is ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en/of pony's;

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

tijdelijke deel van dit omgevingsplan

tijdelijke deel van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet;

uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan kan worden onderscheiden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;

vrij beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten;

wonen

het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

woning

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

woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip.

BijlageIVBij artikel 21.10 van dit omgevingsplan (voorwaardelijke verplichting)

1Landschappelijke inpassing Noordbroek - Noorderstraat 20

Landschappelijke inpassing Noordbroek - Noorderstraat 20



Schetsontwerp 1 : 1000 (Bron : Eduard c gerds architectenbureau)

Bron: Eduard c gerds architectenbureau

E

Het opschrift van toelichting 'Toelichting' wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Toelichting

F

Voor artikelgewijzetoelichting 'Artikelgewijze Toelichting' wordt een algemenoelichting ingevoegd, luidende:

Algemene toelichting

1Inleiding

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben gemeenten enkele jaren de tijd om een geheel nieuw, gemeentedekkend omgevingsplan op te stellen dat voldoet aan de eisen van de wet. Deze transitie zal enige tijd in beslag nemen. Gedurende die tijd blijven - onder andere - oude bestemmingsplannen van kracht via het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Tijdens de transitieperiode kan de behoefte ontstaan om gebiedsontwikkelingen te faciliteren, die in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarvoor kan een vergunning worden verleend om af

te wijken van het omgevingsplan (buitenplanse OPA) maar er kan ook worden besloten het omgevingsplan aan te passen. In hoofdstuk 21 zijn de wijzigingen van dit omgevingsplan voor ontwikkelingen tijdens de transitiefase opgenomen.

2 Ontwikkelingen tijdens transitiefase

Algemeen

In hoofdstuk 21 worden de regels voor wijzigingsbesluiten op aanvraag opgenomen. Elke nieuwe ontwikkeling tijdens de transitiefase wordt in een aparte afdeling opgenomen. Voor elke ontwikkeling worden alleen de regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het opheffen van de strijdigheid met:

- a. het tijdelijke deel van het omgevingsplan, voor zover het betreft het voormalige bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk besluit) en/of;
- b. het definitieve deel van het omgevingsplan, voor zover dat al is ingevuld.

In principe worden er geen regels opgenomen waarmee wordt afgeweken van andere delen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (zoals de bruidsschat in hoofdstuk 22). Voor zover een bruidsschatregel die betrekking heeft op de activiteiten die mogelijk gemaakt worden in strijd is met instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), zal de strijdigheid wel moeten worden opgeheven. Voor zover de bestemmingsplanregels dan wel bruidsschatregels strijdig zijn met de instructieregels uit de provinciale verordening zal ook deze strijdigheid moeten worden opgeheven.

Daarnaast wordt er in principe geen gebruik gemaakt van de Pons. Uit de voorrangsregel moet heel duidelijk blijken welk deel van de onderliggende ruimtelijke plannen nog van toepassing blijven.

In het kader van uniformiteit wordt voor de formulering van de regels van elke afdeling in hoofdstuk 21 (opzet, taalgebruik en begrippenkader) zo veel mogelijk aangesloten bij eerdere wijzigingen van het omgevingsplan.

Structuur afdelingen in hoofdstuk 21

Uit de naam van de afdeling moet blijken wat de locatie van de ontwikkeling is. Een afdeling bestaat uit de volgende paragrafen:

- a. algemeen: in deze paragraaf wordt in het eerste artikel het gebied aangewezen waar de afdeling op ziet. Dit gebied zal veelal bestaan uit de locatie van de ontwikkeling. In het tweede artikel wordt de voorrangsbeplanning opgenomen. Uit de voorrangsbeplanning blijkt wat de verhouding van de afdeling is ten opzichte van voormalige ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.
- b. gebruiksactiviteiten: deze paragraaf bevat de regels over gebruiksactiviteiten per functie. De paragraaf ziet niet op milieubelastende activiteiten, maar alleen op het 'planologisch' gebruik van gronden.
- c. bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten: deze paragraaf wordt opgebouwd uit algemene bepalingen die van toepassing zijn op bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, regels voor

bouwactiviteiten, regels voor aanlegactiviteiten en regels voor sloopactiviteiten. Mochten er niet voor al deze activiteiten regels noodzakelijk zijn, dan kunnen die activiteiten worden weggelaten.

d. overgangsrecht: zo lang het omgevingsplan nog geen algemeen overgangsrecht kent, wordt er in deze paragraaf overgangsrecht opgenomen voor de desbetreffende ontwikkeling.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen moeten in artikel 1.1 worden opgenomen, dit kan in het artikel zelf of in de bijlage. Aangezien de begripsbepalingen van het initiële omgevingsplan (de bruidsschat) in de bijlage staan, staan ook de begripsbepalingen behorende bij hoofdstuk 21 in een bijlage. In de bijlage worden begrippen opgenomen die zijn gebruikt in hoofdstuk 21 en een uitleg behoeven.

G

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden 26 secties ingevoegd, luidende:

Toegevoegd:

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welk gebied de afdeling van toepassing is. In dit hoofdstuk over ontwikkelingen in de transitiefase, zal dit gebied veelal bestaan uit het gebied dat zal worden ontwikkeld.

Artikel 21.2 Voorrangsbepaling

Voorafgaand aan de wijziging van dit omgevingsplan waren er regels van toepassing op dit te ontwikkelen gebied. Die regels staan in onder andere ruimtelijke besluiten, bijvoorbeeld bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen zoals we deze kennen onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke besluiten maken tijdens de transitiefase (de fase waarbinnen de gemeenten de tijd krijgen om hun oude ruimtelijke plannen om te zetten naar het definitieve omgevingsplan, loopt voor zover nu bekend tot 1-1-2032) deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. De gemeente Midden-Groningen heeft de keuze gemaakt om in het geval van het mogelijk maken van een ontwikkeling door een wijziging van het omgevingsplan niet alle ruimtelijke regels te laten vervallen (de Pons), maar te werken met voorrangsregels. Deze voorrangsbepaling geeft aan wat de verhouding van deze afdeling is ten opzichte van de ruimtelijke besluiten in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In het eerste lid is opgenomen welke regels uit ruimtelijke besluiten voorgaan op de regels in deze afdeling. Dat zijn de regels uit de Facetbestemmingsplannen Parkeren en karakteristieke objecten en de regels over de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie' en 'Waarde - Grootchalig open landschap', algemene regels en het overgangsrecht uit het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde. Deze regels waren en blijven van toepassing op de locatie en gaan voor op de regels uit deze afdeling.

Het tweede lid geeft aan welke regels uit ruimtelijke besluiten niet van toepassing zijn als deze afwijken van (in strijd zijn met) de regels in deze afdeling. Dat zijn de regels over de enkelbestemmingen, zoals Woongebied, en de inleidende regels uit het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde. Deze regels uit het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde vervallen en worden vervangen door de regels in deze afdeling. De enkelbestemming wordt vervangen, zodat het initiatief qua gebruik en bouwen mogelijk wordt gemaakt.

Ook de regels uit het Facetbestemmingsplan paarden zijn niet van toepassing voor zover die regels afwijken van de regels in deze afdeling.

Artikel 21.3 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage I Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Artikel 21.4 Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20 alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Artikel 21.5 Functie Wonen

Welke activiteiten mogen plaatsvinden ter plaatse van de functie Wonen is aangegeven in dit artikel. Het hobbymatig houden van paarden mag alleen plaatsvinden in het gebied H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20.

Artikel 21.6 Algemene regels over wonen

Voor het gebruiken van gronden voor wonen gelden algemene regels. Zo mag er één huishouden in één woning wonen. In de begripsbepalingen is uitgelegd wat er onder een huishouden wordt verstaan. In het tweede lid is een uitzondering opgenomen voor mantelzorg. In dat geval gaat het namelijk wel om meer dan één huishouden, maar bij mantelzorg is dit wel toegestaan. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet worden bewoond, tenzij het bouwwerk voor mantelzorg wordt bewoond.

Daarnaast is een aantal activiteiten niet toegestaan. Deze activiteiten hebben een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat.

Artikel 21.7 Algemene regels over vrij beroep

De algemene regels over het uitoefenen van een vrij beroep of een overig bedrijf aan huis zijn neergelegd in dit artikel. Zo is aangegeven wat vrije beroepen zijn. Dit is geen uitputtende opsomming.

Een vrij beroep mag alleen aan huis worden uitgeoefend wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo moet in ieder geval één van de bewoners van de woning het vrije beroep uitoefenen. Het is de bedoeling dat de functie als woning niet wordt overheerst door het vrije beroep. De functie als woning staat voorop. Naar aanleiding daarvan zijn ook regels gesteld om het gebruik van de woning voor het vrije beroep te beperken. Om verrommeling te voorkomen mag er buiten niets worden opgeslagen. Om verkeersoverlast te voorkomen bijvoorbeeld door het parkeren langs de weg, mag er alleen op het erf worden geparkeerd.

Het uitoefenen van een vrij beroep bij een woning mag geen hinder veroorzaken, zoals verkeersoverlast. Daarom is een zorgplicht opgenomen zodat degene die het vrije beroep uitoefent, maatregelen moet treffen om de hinder te voorkomen en in ieder geval te stoppen.

Artikel 21.8 Algemene regels over overig aan huis verbonden bedrijf

Een overig aan huis verbonden bedrijf mag alleen aan huis worden uitgeoefend wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden staan in dit artikel. Zo moet in ieder geval één van de bewoners van de woning het bedrijf uitoefenen. Het is bedoeling dat de functie als woning niet wordt overheerst door het bedrijf. De functie als woning staat voorop. Naar aanleiding daarvan zijn ook regels gesteld om het gebruik van de woning voor het bedrijf te beperken. Detailhandel is uitgesloten, aangezien dat veel verkeersbewegingen aantrekt. Ook zijn er regels gesteld om te voorkomen dat het milieu onevenredig wordt belast. Om verrommeling te voorkomen mag er buiten niets worden opgeslagen. Om verkeersoverlast te voorkomen bijvoorbeeld door het parkeren langs de weg, mag er alleen op het erf worden geparkeerd.

Daarnaast is opgesomd welke bedrijven onder een overig aan huis verbonden bedrijf vallen. Dit is geen uitputtende opsomming.

Artikel 21.9 Algemene regels over het hobbymatig houden van paarden

Het hobbymatig houden van paarden is alleen toegestaan op een woonperceel van een grote oppervlakte, waardoor het vooral in het buitengebied zal voorkomen. Het is belangrijk dat paarden alleen worden gehouden voor het uitoefenen van een hobby, daarom mogen er maximaal vijf paarden worden gehouden. Het gebruik mag niet zo ver gaan dat het afbreuk doet aan de woonuitstraling van het woonperceel. Voor het straat- en bebouwingsbeeld is het van belang dat alle voorzieningen die bedoeld zijn voor het hobbymatig houden van paarden zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de straat zijn, daarom moeten de voorzieningen een plek krijgen achter de voorgevel van de woning. Om verrommeling te voorkomen is het belangrijk dat de voorzieningen geclusterd een plek krijgen op het perceel. Het gebruik voor het hobbymatig houden van paarden en de daarbij behorende voorzieningen mogen geen hinder veroorzaken ten opzichte van derden, daarom is een minimale afstand van 30 m opgenomen, mag verlichting niet op het erf van derden schijnen en alleen overdag.

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor en de bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden moeten landschappelijk worden ingepast. Dit is door middel van deze voorwaardelijke verplichting geborgd. Hoe de landschappelijke inrichting eruit moet komen te zien, is weergegeven in bijlage IV.

Artikel 21.11 Algemene regels over archeologisch waardevol gebied

Ter bescherming en behoud van het archeologisch waardevol gebied binnen de functie Wonen is permanente verlaging van het waterpeil alleen mogelijk als rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden. In de opsomming in dit artikel is aangegeven wanneer er rekening is gehouden met het belang van de archeologische waarden.

Artikel 21.12 Toepassingsbereik

Voor het verrichten van bouwactiviteiten gelden regels. Deze bouwactiviteiten zijn niet gelijk aan de technische bouwactiviteit. De regels over een technische bouwactiviteit staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De regels over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen staan in dit omgevingsplan. Op die bouwactiviteit wordt in deze paragraaf bedoeld.

Artikel 21.13 Meetbepalingen

In deze paragraaf staan regels over maatvoering en situering van bouwwerken. Hoe de maatvoering en situering moet worden gemeten is geregeld in dit artikel.

Artikel 21.14 Maatwerkvoorschriften

Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag, veelal het college van burgemeester en wethouders, in individuele gevallen regels stellen voor onvoorziene situaties, bijzondere gevallen, lokale omstandigheden of het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de leefomgeving. In dit artikel is bepaald dat alleen bepaalde bouwregels nader mogen worden ingevuld met een maatwerkvoorschrift. Die nadere invulling gebeurt alleen met het oog op de genoemde doelen.

Artikel 21.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een hoofdgebouw. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een hoofdgebouw is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, derde lid.

Artikel 21.16 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, derde lid.

Artikel 21.17 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, derde lid.

Artikel 21.18 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken ten behoeve van hobbymatig paarden houden

Een bouwwerk ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregel in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bouwwerk ten behoeve van hobbymatig paarden houden. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35.

Artikel 21.19 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap, natuur en milieu, mag een hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk, geen gebouw zijnde ook worden gebouwd als wordt voldaan aan de regels in dit artikel. Ook deze regels maken onderdeel uit van de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35.

Het verschil ten opzichte van de algemene regels over bouwactiviteiten in artikelen 21.15 tot en met 21.18 is dus dat het bevoegd gezag bij de toetsing aan de regels in dit artikel ook een afweging moet maken of er voldaan wordt aan de open normen (geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden etc.).

Artikel 21.20 Aanvullende beoordelingsregel archeologisch waardevol gebied

In dit artikel is een aanvullende beoordelingsregel voor de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bedoeld in artikel 22.26 opgenomen ter bescherming en behoud van de archeologische waarden in het gebied H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20. De aanvullende beoordelingsregels gelden in een aantal situaties niet, die zijn opgenomen in het tweede lid. In het derde lid is geregeld dat het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning kan verbinden.

Artikel 21.21 Toepassingsbereik

In dit artikel is aangegeven waar de paragraaf Aanlegactiviteiten over gaat.

Artikel 21.22 Aanvraagvereisten aanlegactiviteiten

Dit artikel regelt dat de aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, waarvan de vergunningplicht in de bestemmingsplannen is opgenomen, ook van toepassing zijn op de omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten die in deze paragraaf is opgenomen.

Artikel 21.23 Vergunningplicht aanlegactiviteiten

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen voor een aantal aanlegactiviteiten in het gebied H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20. De vergunningplicht geldt in een aantal situaties niet, die zijn opgenomen in het tweede lid. Het derde lid bevat de beoordelingsregels voor de vergunningplicht. Ten behoeve van de beoordeling kan er advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige. In het vijfde lid is geregeld dat het bevoegd gezag voorschriften aan de vergunning kan verbinden.

Artikel 21.24 Toepassingsbereik

In deze paragraaf is het overgangsrecht voor het gebruik en voor het bouwen opgenomen.

Artikel 21.25 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

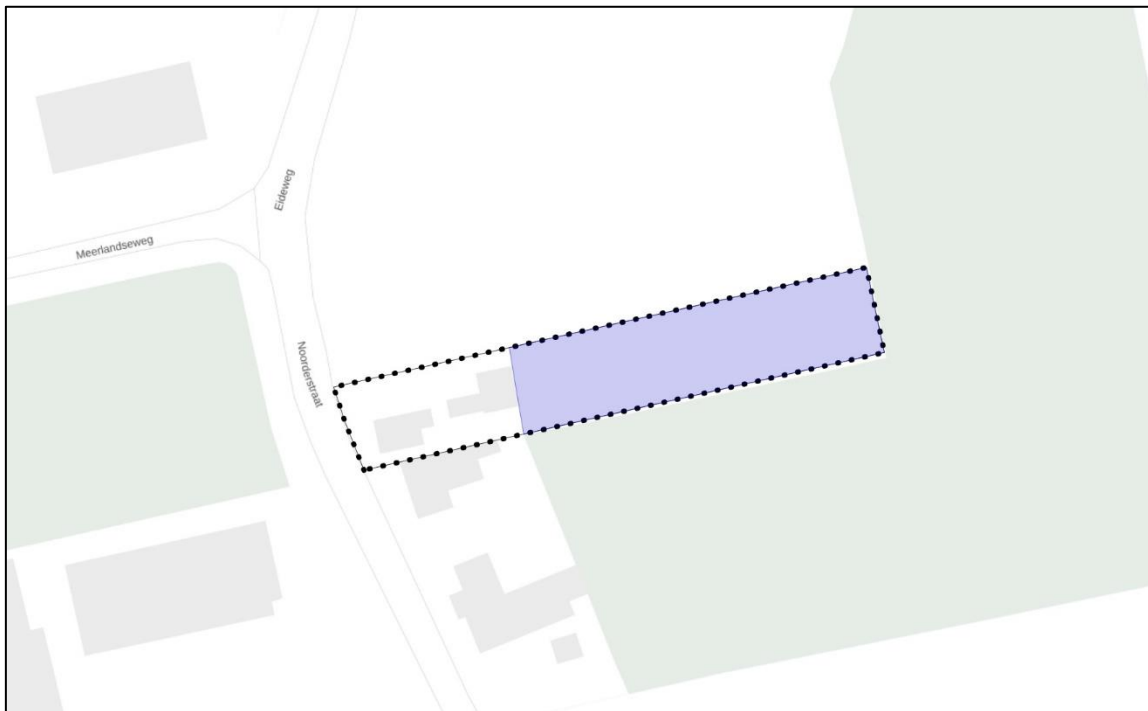
Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.1 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 21.26 Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.1 inwerking is getreden, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd dan wel geheel worden vernieuwd of veranderd na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit bijvoorbeeld bij brand. Dit geldt niet voor illegale bouwwerken.

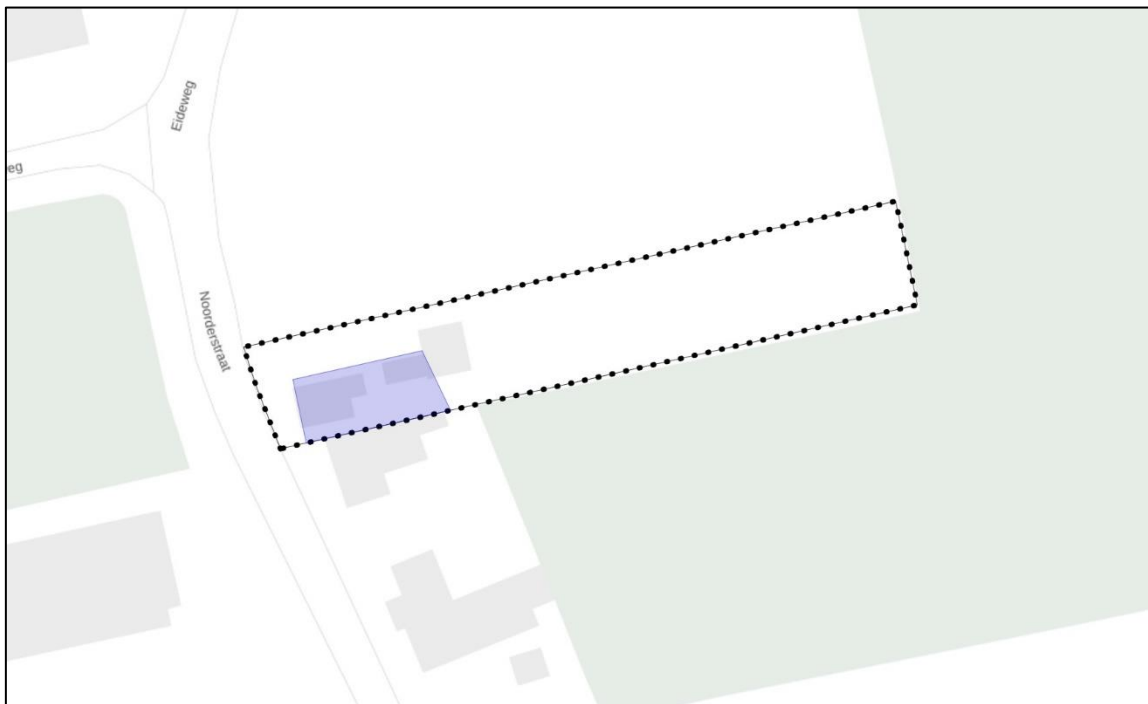
Werkingsgebieden

H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20



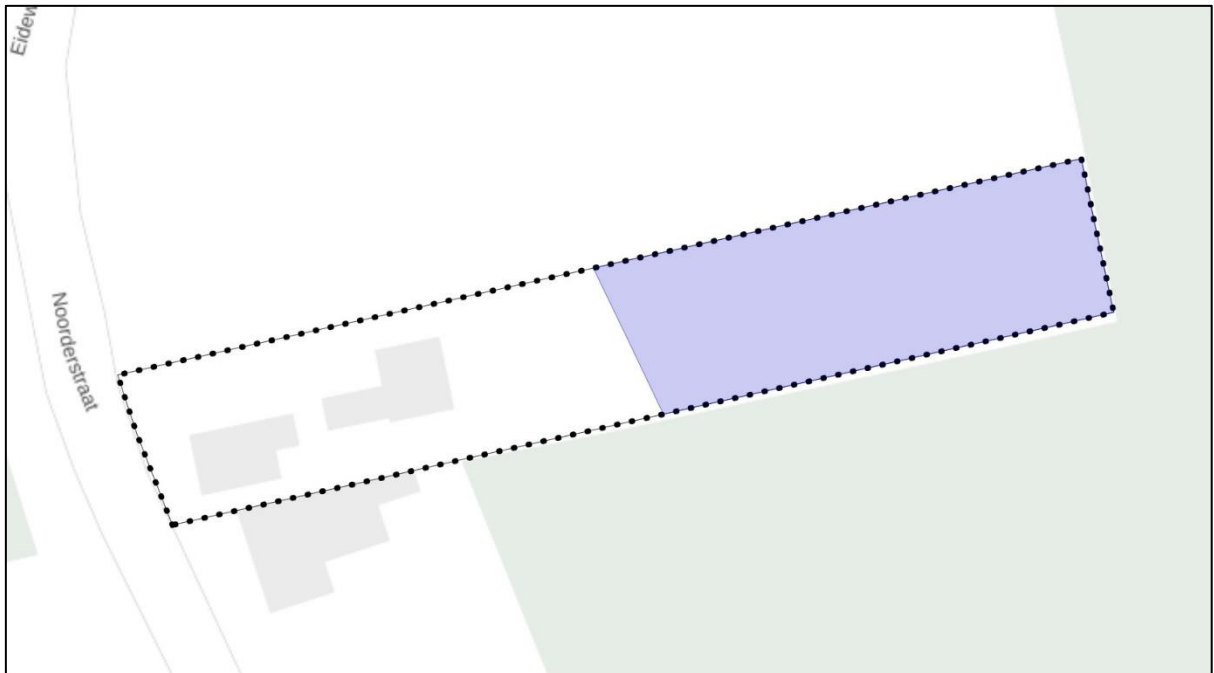
/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2abda9/nld@2024-08-22;08504982

H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20



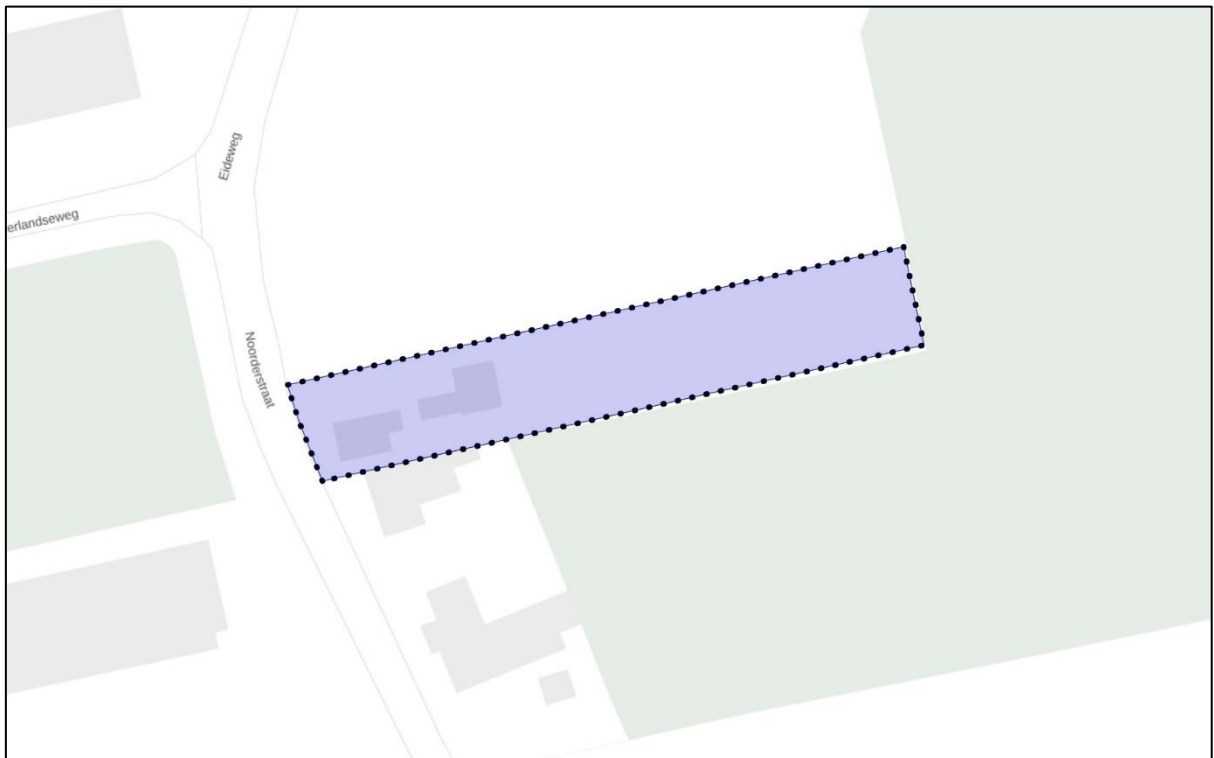
/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afbbaa530/nld@2024-08-22;08504982

H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20



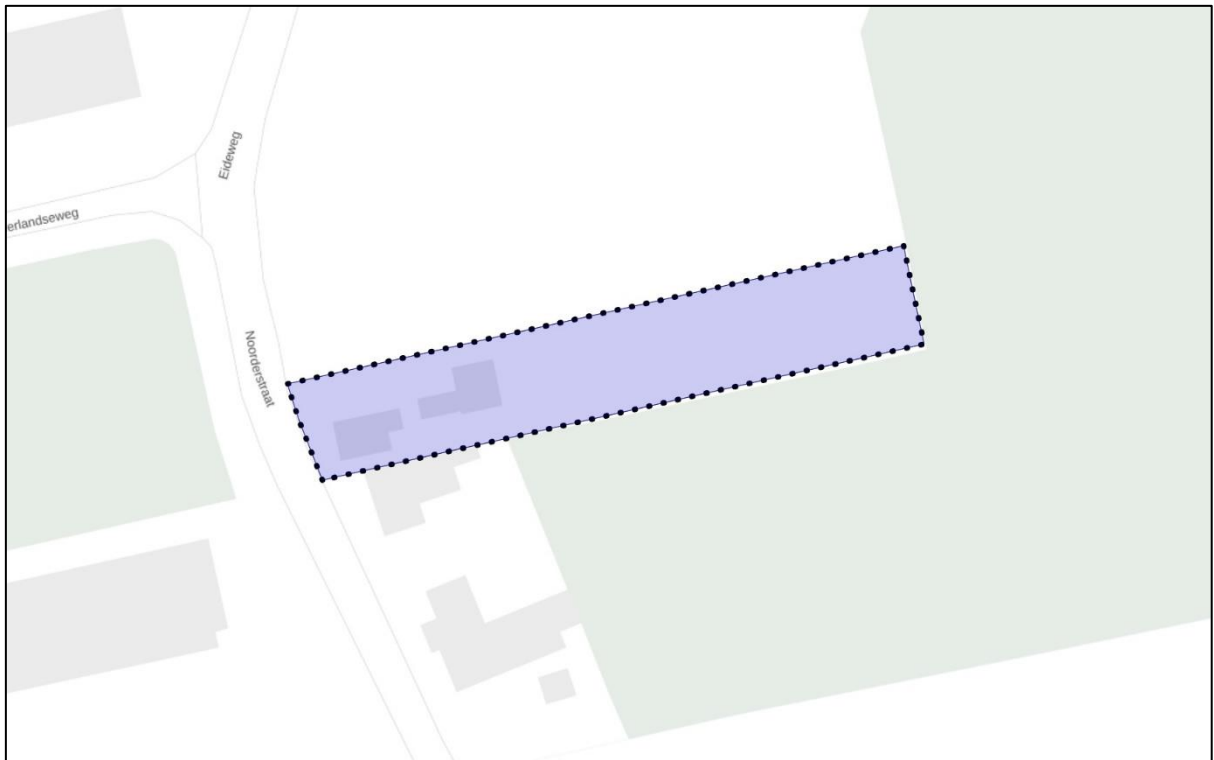
/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-08-22;08504982

H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20



/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecdebe1/nld@2024-08-22;08504982

H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20



/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-08-22;08504982