

bestemmingsplan woning
Rijksstraatweg Zuidhorn

ontwerp



Gemeente
Westerkwartier



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

woning Rijksstraatweg Zuidhorn

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Wonen	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	19
Artikel 6	Waarde - Glaciale rug	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	27
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 14	Overgangsrecht	39
Artikel 15	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan woning Rijkstraatweg Zuidhorn, met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZH23post2-OW01 van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat door een scheidingsmuur is begrensd met het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning;

1.9 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw, maar daarmee niet in directe verbinding staat;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.20 evenement:

een publieke activiteit bedoeld voor ontspanning en/of vermaak met een tijdelijk, plaatsgebonden karakter, die plaatsvindt in de openlucht of in tijdelijke onderkomens. Onder een evenement vallen activiteiten op het gebied van commercie, cultuur, religie, recreatie, sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

1.21 gebouw:

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

1.22 gevellijn

de fysieke, danwel doorgetrokken denkbeeldige lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.24 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, dat is bedoeld om te kunnen worden verplaatst;

1.25 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.26 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.27 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.28 met het wonen verenigbare functies:

a. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artspraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan ondergeschikte detailhandel;

b. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte detailhandel;

mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.29 overkapping:

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

1.30 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
 - 1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 - 1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.31 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 uitbouw:

een gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat een uitbreiding van een ruimte in dat gebouw vormt;

1.33 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.34 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;

1.35 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.36 woning:

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

1.37 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de 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;

2.6 de afstand tot de perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken;
- b. beplanting;
- c. water en bermen;
- d. (fiets-)paden;
- e. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Gebouwen

- a. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Overkappingen

- b. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen overkappingen worden gebouwd;

Bouwwerken, geen overkappingen zijnde

- c. Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde, hebben een maximale bouwhoogte van 5,00 m;

Erf- en terreinafscheidingen

- d. Een erf- of terreinafscheiding heeft een maximale bouwhoogte van 1,00 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de aanleg van parkeervoorzieningen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.3 in die zin dat wordt toegestaan dat parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale horizontale diepte van 5,00 m gemeten uit de kant van de weg of (woon)straat en overige verhardingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf; met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken;
- c. tuinen;
- d. paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Algemeen

- a. alle gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. alle gebouwen en bouwwerken dienen in of achter de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' te worden opgericht, uitgezonderd één overkapping ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' en één bijgebouw ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gebouw';
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn' te worden opgericht;
- d. per bouwperceel is maximaal 1 woonhuis toegestaan;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande gebouwen en overkappingen is maximaal 50 m², woonhuizen niet meegerekend;

Woonhuis

- f. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd;
- g. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- h. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,0 m;
- i. de dakhelling zal minimaal 30° en maximaal 60° bedragen;

Vrijstaand gebouw (geen woonhuis)

Een vrijstaand gebouw dat geen woonhuis is:

- j. heeft een maximale goothoogte van 3,00 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
- k. heeft bij een platte afdekking een maximale bouwhoogte van 3,00 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- l. heeft bij afdekking met kap een maximale bouwhoogte van 5,00 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
- m. moet minimaal 1,00 m achter de dichtstbijzijnde naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze groter is.

Overkappingen

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m²;
- o. een overkapping heeft een maximale bouwhoogte van 3,00 m;

Erf- en terreinafscheiding

Een erf- en terreinafscheiding:

- p. heeft een maximale bouwhoogte van 1,00 m;
- q. mag maximaal 2,00 m hoog zijn als hij op minimaal 1,00 m achter de, dichtstbijzijnde, naar de weg

gekeerde gevel van een woonhuis wordt gebouwd;

Overige bouwwerken

Een bouwwerk dat niet kan worden aangemerkt als een gebouw, overkapping of erf- en terreinafscheiding:

- r. heeft een maximale oppervlakte van 1 m², tenzij het bruggen, dammen en duikers betreft;
- s. heeft een maximale bouwhoogte van 5,00 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld,
- de woonsituatie,
- de verkeersveiligheid
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2, sub b in die zin dat een maximale oppervlakte van 75 m² is toegestaan;
- b. het bepaalde in artikel 4.2, sub f in die zin dat de dakhelling van een woonhuis wordt verlaagd tot 0° dan wel wordt verhoogd tot maximaal 80°;
- c. bepaalde in artikel 4.2, sub l, in die zin dat een maximale bouwhoogte 4,00 m is toegestaan;
- d. het bepaalde in artikel 4.2, sub m, in die zin dat een maximale oppervlakte van 50 m² is toegestaan;
- e. het bepaalde in artikel 4.2, sub n, in die zin dat een overkapping op minder dan 1 m achter de dichtstbijzijnde, naar de weg gekeerde gevel van een woonhuis mag gebouwd, zij het dat een overkapping nooit voor deze gevel mag worden gebouwd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen, die geen woonhuis zijn, voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 - 1. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 - 2. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 30% van de grondoppervlakte van het woonhuis;
 - 3. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 - 4. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 - 5. de woonfunctie niet in overwegende mate behouden blijft;
 - 6. er detailhandel plaatsvindt, anders dan detailhandel die ondergeschikt is aan en verbonden aan met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - 7. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 - 8. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, tenzij er aantoonbaar geen sprake zal zijn van overlast voor de (woon)omgeving;
 - 9. de verkeersaantrekkende werking van het beroep of bedrijf leidt tot verkeersoverlast in de omgeving en/of vereist dat er verkeersmaatregelen genomen moeten worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een bed-and-breakfast;
- d. het gebruik van de gronden voor bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van de gebouwen als een object voor verblijf van minder zelfredzame personen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 4.4, sub a in die zin dat vrijstaande gebouwen die geen woonhuis zijn worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' prevaleert.

5.2 Bouwregels

Bouwwerken met een oppervlakte van groter dan 500 m²

- a. Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken voor een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch (voor)onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het vereiste archeologische (voor)onderzoek in sub a is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 500 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van een bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin;
- b. Er wordt niet afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria;
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 5.2, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegd waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte die minder dan 500 m² bedraagt en/of die minder dan 50 cm onder maaiveld plaatsvinden.

5.4.3 Voorwaarden

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het in lid 5.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan.

De in lid 5.4.2 genoemde uitzonderingsregels gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de

datum van voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een uitzonderingsregel van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 5.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit);
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en toestaan dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd:

- a. indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde - Glaciale rug

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale heuvels en ruggen.

6.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het diepploegen, egaliseren van de gronden en het afschuiven van de rug;
- activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- of kroonlijsten en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

8.2 Dakopbouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van een bouwwerk, worden dakopbouwen als ondergeschikte bouwonderdelen aangemerkt, mits de bouwhoogte van een bouwwerk met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

8.3 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemmingen.
- b. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 - 2. het storten van puin en afvalstoffen;
 - 3. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - 4. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
 - 5. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - 6. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor evenementen, festiviteiten en manifestaties.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op reclamemasten;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van openbaar nut zoals wachthuisjes en telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken een bouwhoogte hebben van ten hoogste 3,00 m en een oppervlakte van ten hoogste 60 m²;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, wordt geplaatst met een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m;
- d. de bestemmingsregels in die zin databri's, kunstwerken, vlaggenmasten, en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van windmolens, worden geplaatst;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen worden geplaatst, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte ten hoogste 15,00 m bedraagt voor antennes voor privégebruik en ten hoogste 40,00 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Vrijwaringszone - vaarweg

- a. De voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen (dubbel)bestemmingen, mede aangewezen voor een vrijwaringszone voor de beroepsvaart.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, slechts mag worden gebouwd indien uit onderzoek is gebleken dat het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, geen nadelige invloed heeft op de scheepvaart op de aangrenzende waterweg.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen gebouwen en/of terreinen niet worden gebruikt als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
- d. Met inachtneming van het bepaalde onder b mag het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder c en toestaan dat gebouwen en/of terreinen worden gebruikt als een object voor het langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen binnen de 'vrijwaringszone - vaarweg', mits:
 1. uit een berekening blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde;
 2. vooraf een positief advies is afgegeven door de Veiligheidsregio.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde bestemmingen in dit bestemmingsplan:

- a. voor het wijzigen van het beloop of het profiel van wegen en/of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. voor overschrijding van de bouw- en 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. van het bepaalde over de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en toestaan dat de aangegeven goot- en/of bouwhoogte wordt overschreden met maximaal 3,50 m met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10,00 m;
- d. van het bepaalde over de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd voor plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- e. voor het oprichten van reclame-uitingen in de vorm van een bouwwerk tot een maximale bouwhoogte van 6,00 m;
- f. voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten, ooievaarsnesten, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- g. voor het oprichten van masten voor alarmsirenes en/of antennemasten die ten dienste staan van mobiele telecommunicatie met bijbehorende bouwwerken voor deze sirenes en masten, mits het hoogste punt van de mast niet hoger is dan 40,00 m;
- h. voor het bouwen, uitbreiden, veranderen of vernieuwen van milieuvoorzieningen van algemeen belang, zoals rioleringen, bergbezinkbassins of centrale voorzieningen voor afvalinzameling;
- i. voor het oprichten van bouwwerken voor openbare nutsvoorzieningen, het openbaar vervoer en het wegverkeer, zoals elektriciteitsgebouwen, gemalen, gasdrukregel- en meetstations of wachtruimtes tot een maximum oppervlakte van 25 m² (per bouwwerk);
- j. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen voor zakelijke doeleinden in de openbare ruimte die dienen ter ondersteuning van de functie van deze ruimte, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwen, met een maximale inhoud van 50 m³;
- k. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten maximaal 6,00 m mag bedragen;
- l. de bestemmingsregels in die zin dat na een calamiteit een gebouw mag worden terug gebouwd met ruimere en afwijkende maatvoering dan de in dit bestemmingsplan is toegestaan, indien dit om bouwtechnische redenen is vereist.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Veranderen gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.6 Onderbreken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan woning Rijksstraatweg Zuidhorn van de gemeente Westerkwartier.

