



Bestemmingsplan

Buurtschap De Gast Zuidhorn

Regels



Opdrachtgever:	Buurtschap de Gast BV De Gast 45 9801 AB Zuidhorn
Datum:	09-08-2021
Status:	vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1969.BPZU20UITB1-VA01

Planruimte

Frans Lehárlaan 130	
2102 GW Haarlem	
+31 (0)6 23 922 839	Telefoon
info@planruimte.nl	E-mail
www.planruimte.nl	Internet

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
	Artikel 1 Begrippen	3
	Artikel 2 Wijze van Meten	8
2	Bestemmingsregels	9
	Artikel 3 Groen	9
	Artikel 4 Wonen	10
	Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	12
	Artikel 6 Waarde - Glaciale rug	15
3	Algemene regels	16
	Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	16
	Artikel 8 Algemene bouwregels	16
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	16
	Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	16
	Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	17
	Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	17
	Artikel 13 Overige algemene regels	18
4	Overgangs- en slotregels	19
	Artikel 14 Overgangsrecht	19
	Artikel 15 Slotregel	19

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buurtschap De Gast Zuidhorn met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZU20UITB1-VA01 van de gemeente Westerkwartier.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bed-and-breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.8 bestaand:

bij bouwwerken:

a. bouwwerken die op het tijdstip van vaststelling van dit plan bestonden of in uitvoering waren dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

ten aanzien van gebruik:

b. het gebruik dat op het tijdstip van de vaststelling van dit plan bestond en niet in strijd was met een gebruiksverbod;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwperceel:

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

1.13 bouwvlak:

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

1.14 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;

1.15 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.16 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan personen. Tot detailhandel wordt niet gerekend het te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan bedrijven of personen die die goederen gebruiken bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

1.17 erf:

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct ligt bij een gebouw en geheel of gedeeltelijk is ingericht voor het gebruik van dit gebouw, waarbij geldt dat deze inrichting niet in strijd is met het bestemmingsplan;

1.18 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw;

1.19 gebouw:

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

1.20 gebruiksmogelijkheden:

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

1.21 geluidsbelasting:

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

1.22 geluidsgevoelige objecten:

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

1.23 gemeenschappelijk gebouw

gebouw bedoeld voor opslag, fietsenstalling, werkplaats, buurtkamer en logeerplek ten behoeve van het wonen.

1.24 hogere grenswaarde:

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

1.25 kampeermiddel:

een tent, een vouwwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.26 kap:

een afdekking die een hoek met het horizontale vlak maakt van minimaal 5 graden;

1.27 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;

1.28 meetverschil:

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

1.29 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.30 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals een carport, met een dak en dat niet is voorzien van een wand, bestaande wanden van gebouwen niet meegerekend;

1.31 peil:

Voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.32 platte afdekking:

een horizontale afdekking of een afdekking met die een hoek met het dakvlak maakt van maximaal 5 graden;

1.33 seksinrichting:

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

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

1.34 straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

1.35 tuin:

beplant deel van het erf;

1.36 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.37 voorgevelrooilijn

de naar de weg gekeerde bouwgrens;

1.38 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 zijkanalen, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.39 woning/wooneenheid:

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

1.40 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.41 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat. Een aangebouwde garage, erkers en aan- en uitbouwen worden tot een woonhuis gerekend;

1.42 woonsituatie:

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

1.43 zelfstandige woning:

een woning met een eigen toegang waarbij voorzieningen, zoals was- en kookgelegenheid en toilet, niet hoeven te worden gedeeld met anderen;

1.44 zijdelingse perceelgrens:

de grens tussen twee bouwpercelen.

Artikel 2 Wijze van Meten

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 oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de afstand tot de perceelgrens:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, koekoeken, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt;

2.9 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 moet worden aangemerkt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen
- c. tuinen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kas': tevens een kas;

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. wegen en erfverhardingen;
- g. waterlopen en waterpartijen, waaronder voorzieningen ten bate van waterbeheer;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen, straatmeubilair, onder meer in de vorm van ondergrondse afval(verzamel)containers, lichtmasten e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kas' mag een gebouw worden gebouwd in de vorm van een kas;
- b. de oppervlakte van de kas bedraagt maximaal 20 m²;
- c. de goothoogte van de kas is maximaal 3,00 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw is maximaal 6,00 meter.

3.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 6,00 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water en oevers;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en (fiets-)paden;

met de daarbij behorende:

- f. gemeenschappelijke gebouw ter plaatse van de aanduiding specifieke 'vorm van wonen – gemeenschappelijk gebouw';
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en duikers.

4.2 Bouwregels

Woonhuis

- a. woonhuizen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. per bouwvlak mogen maximaal 3 woonhuizen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een woonhuis is maximaal 5,50 m;
- d. de bouwhoogte van een woonhuis is maximaal 7,50 m;

Woongebouw

een woongebouw:

- e. mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- f. heeft een maximale goothoogte van 6,00 m;
- g. heeft een maximale bouwhoogte van 9,50 m;
- h. per woongebouw zijn maximaal 6 woningen toegestaan;

Gemeenschappelijk gebouw (geen woonhuis)

een vrijstaand gemeenschappelijk gebouw dat geen woonhuis of woongebouw is:

- i. mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -gemeenschappelijk gebouw';
- j. heeft een maximale goothoogte van 3,00 m;
- k. heeft een maximale bouwhoogte van 6,00 m;
- l. heeft een maximale oppervlakte van 146 m²

Erf- en terreinafscheiding

Een erf- en terreinafscheiding:

- m. heeft een maximale bouwhoogte van 1,00 m;

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

kan met een omgevingsvergunning afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in 4.2 sub c in die zin dat de goothoogte van een woonhuis maximaal 6,00 m bedraagt.

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 30% van de grondoppervlakte van het woonhuis;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. de woonfunctie niet in overwegende mate behouden blijft;
 5. er detailhandel plaatsvindt, anders dan detailhandel die ondergeschikt is aan en verbonden aan met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 6. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 7. 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;
 8. 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 voor bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- d. in afwijking van 4.4 sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-gemeenschappelijk gebouw' is bed-and-breakfast toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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 3' prevaleert.

5.2 Bouwregels

Bouwwerken met een oppervlakte van groter dan 50 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 50 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 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 versterking 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 blijkens 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 versterking 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 grondbewerkingen, 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 50 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:

- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- e. 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:

- f. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits ver-
richt door een daartoe erkende partij;
- g. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van in werking treding van het be-
stemmingsplan.

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 meter 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 3' wordt verwijderd, 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 rug-gen.

6.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het diepploegen, egaliseren en afgraven en ophogen van de gronden en het afschui-ven van de rug;
- b. activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

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

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwer-ken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het diepploegen, egaliseren en afgraven en ophogen van de gronden en het afschui-ven van de rug;
- b. activiteiten ten behoeve van houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werk-zaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug. Hierbij mag niet meer opgehoogd worden dan strikt noodzakelijk is uit oogpunt van archeologie. Ook geldt dat archeo-logische belangen prevaleren boven de instandhouding van de hoogteverschillen.

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 De naar de weg gekeerde gevel

Indien in de regels is bepaald dat achter de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw moet worden gebouwd moet bij toepassing van deze regels in het geval dat er twee of meer naar de weg gekeerde gevels zijn, achter tenminste 1 van deze gevels gebouwd worden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdige gebruiksregels

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

- a. 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;
- b. het storten van puin en afvalstoffen;
- c. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor evenementen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 veiligheidszone - leiding

- a. De voor 'veiligheidszone - leiding' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.
- b. Gebouwen en/of terreinen mogen niet worden gebruikt als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b mag bestaand gebruik worden voortgezet.
- d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b en toestaan dat gebouwen en/of terreinen worden gebruikt als een object voor het langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen binnen de als 'veiligheidszone - leiding' aangeduide gronden, mits vooraf een positief advies is afgegeven door de veiligheidsregio.

Artikel 11 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 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 bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd voor plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- d. voor het oprichten van masten voor 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;
- e. voor het bouwen, uitbreiden, veranderen of vernieuwen van milieuvoorzieningen van algemeen belang, zoals rioleringen, bergbezinkbassins of centrale voorzieningen voor afvalinzameling;
- f. 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);
- g. 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 reclamexmasten maximaal 6,00 m mag bedragen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet in combinatie met:

- het vernieuwen, veranderen, vervangen en uitbreiden van bestaande bouwwerken;
- de nieuwbouw van bouwwerken;

het bestemmingsplan wijzigen in de zin dat:

- a. de situering en/of de vorm van aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd;
- b. gehanteerde aanduidingen en/of maatvoeringen worden verwijderd en/of worden toegevoegd.

12.2 Toetsingscriteria

- a. een wijziging van het bestemmingsplan mag er niet toe leiden dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de directe en wijdere

- omgeving, waarbij met name rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving, en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- b. indien het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd dat het verharde oppervlak met meer dan 750 m² toeneemt dan dient vooraf overleg te worden gevoerd met het waterschap;
 - c. voorafgaand aan de ontwikkeling wordt aangetoond dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van bodem, ecologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit acceptabel is;
 - d. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 13 Overige algemene regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Bij het bouwen van bouwwerken en bij functiewijzigingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze verplichting wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
 - 1. de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen', december 2018), geldend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, zijn van toepassing
- b. de uit sub a voortvloeiende parkeerbehoefte dient in eerste instantie te worden gerealiseerd op het bouwperceel. Indien op het bouwperceel onvoldoende ruimte is, kan indien kan worden aangetoond dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verstoring van de parkeerdruk ter plaatse, worden uitgeweken naar de openbare ruimte;
- c. bij een omgevingsvergunning kan gemotiveerd worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buurtschap De Gast Zuidhorn'.