

bestemmingsplan  
Singelweg 20 Sauwerd

ontwerp



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Singelweg 20 Sauwerd**

ontwerp 19-02-2018



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf	13
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	19
Artikel 6 Waarde - Wierde invloedzone	21
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8 Algemene bouwregels	25
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	27
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 10 Overgangsrecht	29
Artikel 11 Slotregel	31



## **Regels**





## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:  
het bestemmingsplan Singelweg 20 Sauwerd met identificatienummer NL.IMRO.0053.BPSA2017INBR1-OW01 van de gemeente Winsum;
- b. bestemmingsplan:  
de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- c. aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf:  
een dienstverlenend beroep en/of bedrijf, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. aan- of uitbouw:  
een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;
- e. 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;
- f. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- g. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. bed and breakfast:  
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, recreatieve verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies en ontbijt;
- i. bedrijfsgebouw:  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- j. bedrijfsploeroppervlakten:  
de totale vloeroppervlakten van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;
- k. bedrijfswoning/dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- l. bestaand:
  1. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
    - bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
  2. ten aanzien van het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- m. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
- n. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- o. bijgebouw:  
een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- p. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- q. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
- r. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- s. bouwperceelgrens:  
de grens van een bouwperceel;
- t. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- u. bouwwerk:  
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- v. cultuurgrond:  
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- w. dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- x. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- y. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:  
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;
- z. hoofdgebouw:  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijk als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

aa. intensief veehouderijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), een varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij, of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen en (nagenoeg) geen weidegang;

ab. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, 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;

ac. milieusituatie:

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (onder andere bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (onder andere woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

ad. nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

ae. overkapping:

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

af. peil:

1. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

ag. relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven bestemmingsvlakken of bouwvlakken met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bestemmingsvlak cq. bouwvlak;

ah. 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 ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

ai. sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

aj. straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

ak. verkeersveiligheid:

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

al. woning:

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

am. woonsituatie:

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:  
de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens;
- b. dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerde op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij het meten dient steeds vanaf c.q. tot een buitenste zijde van een lijn te worden gemeten.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
  - b. gebouwen ten behoeve van:
    - 1. een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
    - 2. een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een bed and breakfast, een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
  - c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning, met daaraan ondergeschikt:
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. paden;
  - g. water;
- met de daarbij behorende:
- h. parkeervoorzieningen;
  - i. tuinen, erven en terreinen;
  - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub b genoemde gebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. een gebouw dient binnen een bouwvlak gebouwd te worden;
  - 2. per bedrijf wordt ten hoogste 1 bedrijfswoning gebouwd;
  - 3. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 4. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
  - 5. de dakhelling van een gebouw zal ten minste 20° bedragen;
  - 6. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
  - 7. bebouwing verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
  - 1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden;
  - 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan gebouwd;
  - 3. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens gebouwd;
  - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 5. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,50 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **3.4 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 lid 3.2 sub a, onder 2 in die zin dat een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd, mits:
  1. de noodzaak van de tweede bedrijfswoning vanuit toezichtsaspecten wordt gemotiveerd;
  2. de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een structureel volwaardig tweepersoonsbedrijf;
  3. de tweede bedrijfswoning wordt gesitueerd nabij de bestaande eerste bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing;
  4. de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- b. het bepaalde in lid 3.2 sub b, onder 3 in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het bedrijfswoning en verminderd met de oppervlakte van de bedrijfswoning, zal bedragen.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- b. het gebruik van de in lid 3.1 sub b onder 1 genoemde gebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestopslag en opslag van veevoer buiten het bouwvlak, met uitzondering van bestaand;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een ondergeschikt dan wel volwaardig intensief veehouderijbedrijf;
- e. het gebruik van meer dan één bouwlaag binnen gebouwen voor het houden van dieren;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van een bed and breakfast;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
  1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van de oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, met een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
  3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen bewoner van de woning is;
  4. er detailhandel plaatsvindt die geen verband houdt met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
  5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
  6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet milieubeheer;
  7. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfast, zodanig dat:
  1. het aantal kamers ten behoeve van bed and breakfast meer dan twee bedraagt;



2. het parkeren niet op eigen terrein plaatsvindt.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5 sub d in die zin dat de gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
  1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
  3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
  4. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
  5. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
  6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen', mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 23 van het bestemmingsplan Sauwerd van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  3. de oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van een gebouw ten minste en/of ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte, dakhelling en bouwhoogte zal bedragen;
  4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
  5. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- b. de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', mits:
  1. deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast indien de wijziging noodzakelijk is voor het behoud van waardevolle voormalige agrarische bebouwing;
  2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 6 van het bestemmingsplan Sauwerd van overeenkomstige toepassing zijn;
  3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
  5. er geen buitenopslag plaatsvindt;
  6. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.



## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van (hoge) archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied).

### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2, mits:

- 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 de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
- d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- e. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- f. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m;
  3. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
  4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
  5. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
    - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  2. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **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:

- het herstel en behoud van de archeologische (verwachtings)waarden.

### **5.2     Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 45 cm - Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **5.3     Afwijken van de bouwregels**

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

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

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
  2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
  3. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
  4. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
  1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
- een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  2. het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 6 Waarde - Wierde invloedszone**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Wierde invloedszone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het wierdeterrein.

### **6.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden voor aanleg van bos en boomgaarden;
- b. het gebruik van gronden voor het aanbrengen van houtteelt.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
  1. het aanbrengen van houtwallen en -singels, lijnvormige houtopstanden, uitgezonderd erfbeplantingen;
  2. het afgraven en ophogen van gronden;
  3. het egaliseren van gronden;
  4. het diepploegen en mengwoelen van gronden;
  5. het graven en dempen van sloten en watergangen;
  6. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
  7. het verwijderen van stuwen en dammen;
  8. het aanbrengen van drainage of wijzigen van het greppelsysteem;
  9. het wijzigen van het verkavelingspatroon.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud en de normale exploitatie betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.





## **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**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen in deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.



## **Artikel 9     Algemene gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.



## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10    Overgangsrecht**

#### **10.1    Overgangsrecht bouwwerken**

- 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 geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub . een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

#### **10.2    Overgangsrecht gebruik**

- 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 sub 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 sub a, 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.
- d. Sub 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Singelweg 20 Sauwerd van de gemeente Winsum.

