

Planregels

Inhoudsopgave

Planregels

		blz.
paragraaf I	Inleidende regels	
artikel 1	Begripsbepalingen	1
artikel 2	Wijze van meten	4
paragraaf II	Bestemmingsbepalingen	
artikel 3	Woondoeleinden -W-	5
artikel 4	Groenvoorzieningen -G-	9
artikel 5	Verkeersdoeleinden -V-	9
paragraaf III	Overige Regels	
artikel 6	Anti-dubbelregel	10
artikel 7	Algemene regels ten aanzien van de 'geluidzone-spoor'	10
artikel 8	Algemene ontheffingsregels	11
artikel 9	Algemene gebruikersregels	12
artikel 10	Algemene procedureregels	12
paragraaf III	Overgangs- en slotregels	
artikel 11	Overgangsregels	13
artikel 11	Slotregel	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1. het plan** het bestemmingsplan Sauwerd De Groenlanden 2009 van de gemeente Winsum;
- 2. aanduiding** een op de kaart aangegeven of 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;
- 3. aanduidingsgrens** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 4. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf** een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 5. aan-/uitbouw** een aangebouwd c.q. uitgebouwd gedeelte aan een hoofdgebouw, naar constructie en inrichting bestemd voor uitbreiding en/of aanvulling van het hoofdgebouw;
- 6. bebouwing** één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 7. bebouwingspercentage** een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 8. bestemmingsgrens** de grens van een bestemmingsvlak;
- 9. bestemmingsvlak** een op de plankaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 10. bijgebouw** een al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 11. bouwen** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;
- 12. bouwgrens** de grens van een bouwvlak;
- 13. bouwperceel** een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 14. bouwvlak** een op de kaart aangegeven of een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

15. bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
16. detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;
17. de plankaart	de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
18. de wet	de Wet ruimtelijke ordening;
19. dienstverlening	het (bedrijfsmatig) verlenen van diensten;
20. gebouw	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
21. geluidbelasting vanwege een spoorweg	de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
22. geluidgevoelige functies	bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
23. geluidgevoelige gebouwen	gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
24. gevellijn	de als zodanig aangeduide bouwgrens waarin de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden opgericht;
25. goederen	roerende lichamelijke zaken;
26. hogere grenswaarde	een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;
27. hoofdgebouw	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
28. kap	een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;
29. perceelgrens	de grens van een bouwperceel;
30. platte afdekking	een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;
31. voorgevel	de naar de gevellijn gekeerde gevel van een gebouw;

- 32. voorkeursgrenswaarde** de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;
- 33. woning** een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen;
- 34. zijdelingse perceelsgrens** de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het zijerf.

artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 1. dakhelling** Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2. de lengte, breedte en diepte van een gebouw** Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren);
- 3. de oppervlakte van een bouwwerk** Tussen buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 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.
- 5. 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;
- 6. de inhoud van een gebouw** Tussen de onderzijde van de begane grondvloer van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 7. de afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens** Tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

artikel 3 Wonen -W-

3.1. doeleindenomschrijving

De op de plankaart als Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
met daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
- d. waterlopen en oeverstroken;
- e. parkeervoorzieningen, waarbij het uitgangspunt is dat per woning ten minste 1 parkeerplaats op eigen erf wordt gerealiseerd;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2. bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels.

- a. Gebouwen dienen binnen het op de plankaart weergegeven bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het totaal aantal te bouwen woningen bedraagt 11.
- c. Woningen dienen in of ten hoogste 2 meter achter de met 'gevellijn' aangeduide bouwgrens te worden opgericht.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.
- e. Woningen mogen met maximaal twee aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' woningen uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd met een minimum inhoud van 500 m³.
- f. De hoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 9 meter bij afdekking met een kap en 6 meter bij platte afdekking.
- g. Bij afdekking met een kap mag de dakhelling niet minder dan 30° bedragen.

h. De oppervlakte van een bouwperceel mag per woning niet minder bedragen dan:

W [vrij]	: vrijstaande woningen	800 m ²
W	: vrijstaande woningen	550 m ²
W	: halfvrijstaande woningen	350 m ² .

i. Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 50 bedragen.

j. De afstand van de niet-aangebouwde zijde van een woning, de aan-/uitbouw daaronder begrepen, tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1,0 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' deze afstand niet minder mag bedragen dan 3,5 meter.

k. De oppervlakte van de bijgebouwen mag gezamenlijk per woning niet meer dan 50 m² mag bedragen.

l. De oppervlakte van de aan-/uitbouwen mag gezamenlijk per woning niet meer dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen.

m. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

n. De hoogte van de bijgebouwen en de aan-/uitbouwen mag bij platte afdekking niet meer dan 3 meter bedragen, terwijl bij afdekking met een kap de goothoogte niet meer dan 3 meter en de hoogte niet meer dan 4.50 meter mag bedragen.

o. De afstand van de bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, behoudens bij plaatsing op deze perceelgrens.

p. Overkappingen met open constructie bij een hoofdgebouw zijn toegestaan met dien verstande dat:

- het overkapte grondoppervlak niet meer dan 20 m² bedraagt;
- de realisering hiervan niet tot gevolg mag hebben dat het bouwperceel voor meer dan 50% bebouwd is.

q. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheidingen vóór de voorgevel van een woning niet meer dan 1 meter mag bedragen.

3.3. nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- b.** In ieder geval dient bij woningen waarvan de zijgevel naar de weg is gekeerd het ontstaan van een blinde gevel voorkomen te worden; dit betekent dat met specifieke hoekoplossingen (detaillering van de gevel en/of bepaalde plattegrondvorm) rekening gehouden moet worden .
- c.** Inclusief parkeren op eigen erf dient aan de parkeernorm van minimaal 1.5 parkeerplaats per woning te worden voldaan. Per woning dient op eigen erf minimaal voor 1 parkeerplaats ruimte gereserveerd te worden.
- d.** In het kader van de welstandstoetsing dient tevens rekening te worden gehouden met hetgeen daarover onder 'beeldkwaliteit' in hoofdstuk 3 van de toelichting bij dit plan is gesteld.

3.4. ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a.** 3.2. sub d, mits nader onderzoek heeft aangetoond dat wordt voldaan aan de actuele wettelijke kaders op het gebied van externe veiligheid en de leidingbeheerder heeft ingestemd met de voorgenomen ontheffing;
- b.** 3.2. sub k, met dien verstande dat ontheffing niet verleend kan worden ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en niet mag leiden tot een onevenredige verdichting van de bebouwing ter plaatse en de afstand tussen 2 woningen niet minder dan 4 meter mag bedragen, tenzij de woningen aaneen gebouwd worden;
- c.** 3.2. sub k, ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen onverminderd het gestelde bebouwingspercentage, niet meer dan 70 m² per woning mag bedragen en het bepaalde in 3.5. sub b in acht wordt genomen;
- d.** 3.2. sub m ten behoeve van erkers aan een woning, met dien verstande dat van de erkers:
 - de diepte niet meer dan 1.50 meter mag bedragen;
 - de breedte niet meer dan 50% van de gevelbreedte mag bedragen;
 - de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.5. specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan voor bouwen, gelden de volgende regels.

- a.** de vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor huishoudelijk gebruik, berging, stalling of als hobbyruimte, met dien verstande dat indien ontheffing is verleend, als bedoeld in 3.4. onder a, bijgebouwen

tevens mogen worden gebruikt ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met in achtneming van het bepaalde onder sub b.

b. In combinatie met de woonfunctie worden toegevoegde functies in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf passend geacht onder de volgende voorwaarden:

- detailhandel is in beperkte mate toegestaan, mits deze verband houdt met het aan-huis-gebonden beroep, alsmede in goederen die ter plaatse in het kader van het-aan-huis gebonden bedrijf zijn vervaardigd;
- de woonfunctie als overwegende functie van het perceel mag niet worden aangetast;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de woning en de omgeving;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, waartoe in ieder geval de ten gevolge van bedoelde activiteiten voor de omgeving te verwachten hinder en het verlies van privacy in aanmerking genomen dienen te worden;
- zodanig verkeersaantrekkende activiteiten dat extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen buiten eigen erf, noodzakelijk zijn, zijn niet toegestaan;
- de vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning (inclusief aan- en bijgebouwen) met een maximum van 50 m².

artikel 4 Groen -G-

4.1. doeleindenomschrijving

De op de kaart als Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, beplantingen, paden, parkeerplaatsen, waterlopen en oeverstroken.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden andere bouwwerken en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Bij de aanleg van parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in artikel 3.3. sub c.

4.2. bouwregels

Voor het bouwen op de in 4.1. omschreven gronden gelden de volgende regels.

- a.** Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b.** De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

artikel 5 Verkeer -V-

5.1. doeleindenomschrijving

De op de kaart als Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermstroken en beplantingen.

Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn op deze gronden andere bouwwerken en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Bij de aanleg van parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in artikel 3.3. sub c.

5.2. bouwregels

Voor het bouwen op de in 5.1. omschreven gronden gelden de volgende bepalingen.

- a.** Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.
- b.** De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 6 Anti-dubbelregel

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

artikel 7 Algemene regels ten aanzien van de ‘geluidzone – spoor’

7.1. Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone – spoor’ mogen zich geen geluidgevoelige gebouwen bevinden vanwege een te hoge geluidbelasting veroorzaakt door het railverkeer.

7.2. Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd, tenzij de geluidbelasting vanwege de spoorweg op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

7.3. Specifieke gebruiksregels

Het is verboden niet-geluidgevoelige gebouwen te gebruiken als geluidgevoelige gebouwen tenzij de geluidbelasting vanwege de spoorweg op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

artikel 8 Algemene ontheffingsregels

- 8.1.** Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
- a.** het afwijken van de voorgeschreven maten en percentages tot een maximum van 10%;
 - b.** geringe afwijkingen van bouwgrenzen -tot maximaal 1 meter- welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
- 8.2.** Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de ontheffing voorwaarden stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- 8.3.** De in 8.1. genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

artikel 9 Algemene gebruiksregels

- 9.1.** Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen.
Deze regel is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de aan de grond gegeven bestemming en het normale onderhoud van tuinen en erven, waterlopen, paden en wegen.
- 9.2.** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 9.1., indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

artikel 10 Algemene procedureregels

- 10.1.** Een ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing op basis van de regels wordt gedurende minimaal twee weken met bijbehorende stukken ter inzage gelegd.
- 10.2.** Van de terinzagelegging wordt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen bekendmaking gedaan en via de elektronische weg. De bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- 10.3.** Gedurende de in lid 10.1. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders (mondeling en/of alleen schriftelijk) zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

11.1. Overgangsrecht ten aanzien van 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 bouwvergunning, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b.** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c.** Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2. Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen.

- 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te doen hervatten.

- d. Het eerste lid 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan SAUWERD DE GROENLANDEN 2009".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...

, voorzitter

, raadsgriffier