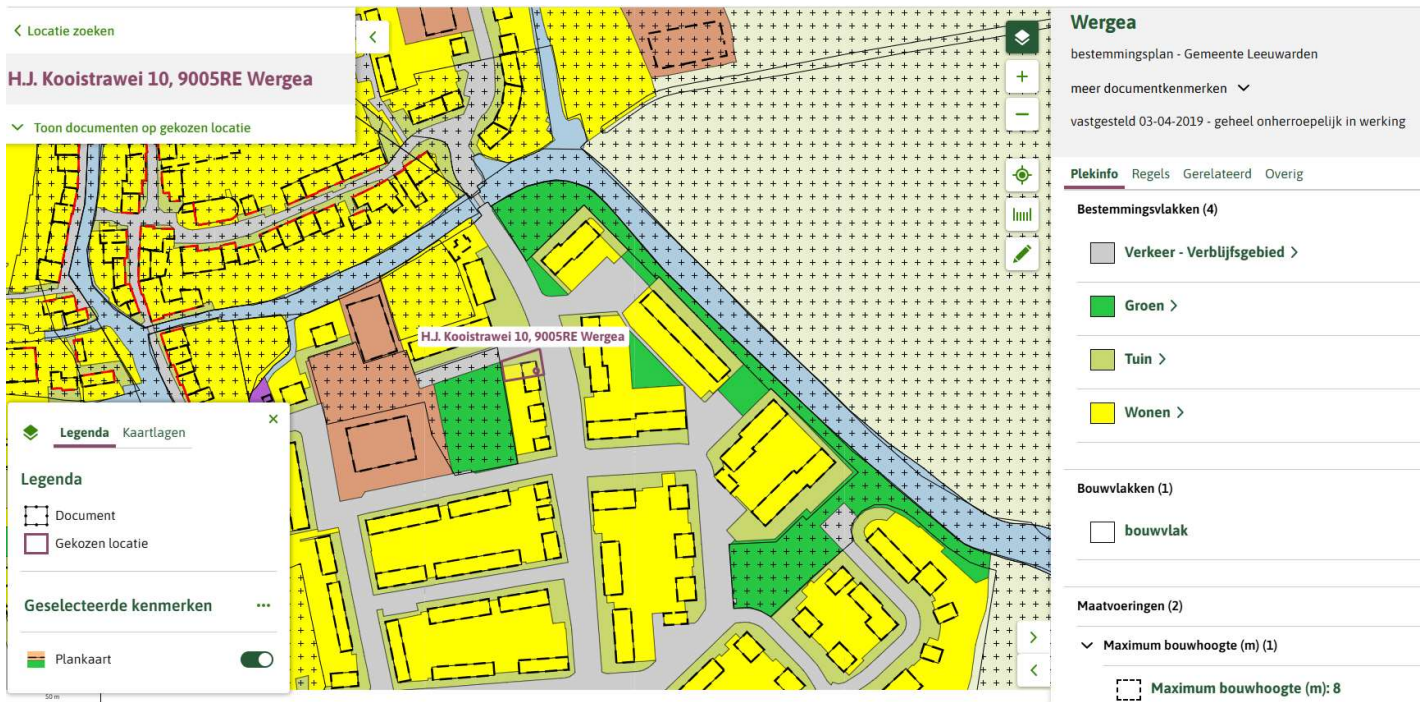




REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het Bestemmingsplan Wergea met identificatienummer NL.IMRO.0080.14001BP00-VG01 van de gemeente Leeuwarden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps*)- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet onevenredig publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

*) betreft de (voormalige) vrije beroepen;

1.4 aanbouw- en uitbouw

een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 agrarisch bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van een ruimtelijk plan, zelfstandig, bij elkaar behorende bebouwing, verharding en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijn toegelaten;

1.9 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.10 archeologisch waardevol gebied

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.13 bed and breakfast

het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt in een woning;

1.14 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsploeroppervlakte

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

1.17 bedrijfswoning

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;

1.18 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening gehouden moet worden;

1.19 bestaand

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en/of Wabo aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.20 bestaand aantal

het aantal dat bestaat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgebouw

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder;

1.27 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 bruto vloeroppervlak

de totale beschikbare vloeroppervlakte inclusief magazijn- of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel, buitenwerks gemeten;

1.32 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.33 culturele doeleinden

musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.34 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.35 dagrecreatief medegebruik

een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatieve gebruik is toegestaan;

1.36 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;

1.37 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een onderneming waarbij het accent ligt op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.38 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.39 erf

de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.40 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.41 gebouw

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

1.42 geluidsbelasting

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

1.43 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.44 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.45 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.46 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.47 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.48 gevellijn

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.49 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven, waarbij er voldoende grond in de omgeving van het bedrijf aanwezig is om overwegend te kunnen voorzien in de mestafzet en het benodigde ruwvoer van de veehouderij;

1.50 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;

1.51 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel ruimtelijke als functioneel als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.52 horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.53 horecabedrijf categorie 2

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.54 horecabedrijf categorie 3

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;

1.55 horecabedrijf categorie 4

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars, niet zijnde discotheken;

1.56 horecabedrijf categorie 5

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken;

1.57 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 4.2 en 4.3 lid 1 en 2 van de Wet natuurbescherming;

1.58 intensief veehouderijbedrijf

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

1.59 jachthaven

een haven waar men pleziervaartuigen tegen betaling aan steigers of kade kan aanleggen;

1.60 jachtwerf

een bedrijf gericht op de reparatie- en verhuur van boten;

1.61 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;

1.62 kampeerterrein

een terrein dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor de plaatsing van kampeermiddelen;

1.63 karakteristieke hoofdvorm

de hoofdvorm van een gebouw, zoals die wordt gevormd door de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm;

1.64 kleine windturbine

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind:

- met een horizontale as en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 40 m² (een maximale wiek van ongeveer 3,5 m);
- met een horizontale as in andere vormen dan twee of drie wieken, waaronder de zogenaamde niet-wiekturbines;
- met een verticale as;

1.65 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.66 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden;

1.67 landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;

1.68 ligplaats

een ruimte voor het afmeren en doen laten liggen van een drijvend object of vaartuig;

1.69 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening;

1.70 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.71 maatvoeringsvlak

een aangegeven vlak, voorzien van een maatvoeringsaanduiding;

1.72 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;

1.73 natuurlijke waarden

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.74 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;

1.75 normaal onderhoud en beheer

het onderhoud dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en bouwwerken, die tot de betreffende bestemming of aanduiding behoren;

1.76 ondergeschikte detailhandel

een niet zelfstandige detailhandelfunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan;

1.77 ondergeschikte horeca

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke binnen de bestemming is toegestaan;

1.78 ondergronds

beneden peil;

1.79 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.80 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor het bouwen van een bouwwerk in, op of over het water:
 - het NAP -0,52 m (het Fries Zomerpeil);

1.81 permanente bewoning

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.82 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden gekweekt, vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.83 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.84 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.85 risicogevoelig bouwwerk

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.86 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.87 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;

1.88 silo

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.89 sociale veiligheid

de waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van sociale controleerbaarheid, overzichtelijkheid en herkenbaarheid van een ruimtelijke situatie;

1.90 torensilo

een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.91 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 gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.92 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.93 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.94 watergang

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.95 watersituatie

de waarde van een gebied in waterhuishoudkundige zin die wordt bepaald door de waterkwaliteit en waterkwantiteit in een gebied;

1.96 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

1.97 windturbine

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektronisch of thermisch vermogen uit wind, niet zijnde een kleine windturbine;

1.98 woning

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

1.99 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;

1.100 woonhuis

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

1.101 woonschip

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object;

1.102 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 en beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- d. (agrarische) cultuurgrond;
- e. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- f. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke hoofdstructuur en de cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- h. (dag)recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- i. silo's;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. wegen, straten en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. sloten, bermen en beplanting;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. aanleggelegenheid;
- p. laad- en loswallen;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. speelvoorzieningen;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd;
 - c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
 - d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 15° en niet meer dan 60° bedragen;
 - e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per per agrarisch bedrijf bedragen, dan wel het bestaande indien dit meer is;
 - f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bedrijfswoning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - h. de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 60° bedragen;
 - i. in afwijking van het bepaalde in sub a tot en met h gelden voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' de volgende regels:
 - 1. er mag ten hoogste 1 gebouw worden gebouwd;
2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. silo's mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub a en toestaan dat ten behoeve van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering een gebouw buiten een bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 100 m² bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
 - 3. het aantal gebouwen buiten het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer dan 1 bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub c en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot 7,5 m, met dien verstande dat er geen gestapelde stallen mogen worden gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 sub e en toestaan dat er een tweede bedrijfswoning binnen een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. dit noodzakelijk is in verband met de agrarische bedrijfsvoering;

2. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a en toestaan dat silo's buiten een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per silo niet meer dan 750 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
 3. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de silo waarbij de silo in visueel opzicht onderdeel gaat uitmaken van het bouwvlak;
 4. de bouw plaatsvindt binnen een denkbeeldig bouwperceel van maximaal 3 ha;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2 sub d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot ten hoogste 15 m.

3.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 3.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee, zodanig dat er sprake is van een negatief effect op een Natura 2000-gebied door stikstofdepositie, met uitzondering van:
 1. het bestaand gebruik, met dien verstande dat als referentiedatum voor het bestaand gebruik, in afwijking van het bepaalde in artikel 1, sub 18, wordt verstaan de referentiedata die zijn genoemd in bijlage 2 bij deze regels;
 2. het op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 vergunde gebruik, dan wel het gebruik waarvan het bevoegd gezag verklaard heeft dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 niet noodzakelijk is;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten een bouwvlak;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een intensief veehouderijbedrijf;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in sub g onder 5;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca en recreatie;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- g. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen een bouwvlak, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende bedrijfswoning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan 3 bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan 2;

4. de activiteiten vergunning- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de bedrijfswoning wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert;
 - i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking;
 - j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
 - k. het gebruik van de gronden ten behoeve van houtteelt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub b en toestaan dat gronden buiten een bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits de opslag plaatsvindt binnen een denkbeeldig bouwperceel van maximaal 3 ha, direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel, uitsluitend in verband met bedrijfstechnische noodzaak daartoe, op grotere afstand van het bouwvlak, met dien verstande dat er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de mestopslag waarbij de mestopslag in visueel opzicht onderdeel gaat uitmaken van het bouwvlak indien er sprake is van mestopslag direct aansluitend aan het bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 3.4 sub d en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel in agrarische bedrijfs-/streekeigen producten bij agrarische bedrijven, mits de productiegebonden detailhandel plaatsvindt in bestaande bebouwing en de oppervlakte die voor productiegebonden detailhandel wordt gebruikt, niet groter is dan 100 m²;
- c. het bepaalde in lid 3.4 sub i en toestaan dat bedrijfswoningen worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
 5. het uiterlijk aanzien van de bedrijfswoning niet wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert, waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de bedrijfswoning;
- d. het bepaalde in lid 3.4 sub h en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking worden gebouwd, niet zijnde kleine windturbines, met dien verstande dat de bouwregels uit sublid 3.2.2 onder c en d van overeenkomstige toepassing zijn.

3.5.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 3.5.1 sub a, b en d, wordt uitsluitend toegepast mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

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

3.6.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het verharderen van perceel- en/of kavelontsluitingen buiten een bouwvlak, met een breedte van meer dan 4 m;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten een bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het aanleggen van (half)verharde paden;
- e. het aanleggen van voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik;
- f. het graven of dempen van watergangen, mits dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft.

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1 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.

3.6.3 Toetsingscriteria

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 onder e waarbij voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik worden aangelegd groter dan 5.000 m², wordt uitsluitend verleend indien er geen sprake is van strijd met het provinciaal weidevogelbeleid;

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 onder a tot en met e wordt uitsluitend verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. de cultuurhistorische waarden;
4. de landschappelijke waarden;
5. de milieusituatie;
6. de natuurlijke waarden;
7. de sociale veiligheid;
8. de verkeersveiligheid;
9. de watersituatie;
10. de woonsituatie.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

3.7.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.7.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet meer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld, dan wel;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, dan wel;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
 1. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
 2. de gronden zijn gelegen binnen een bouwvlak;
 3. de woning wordt gerealiseerd in de oorspronkelijke bedrijfswoning dan wel in het oorspronkelijke bedrijfsgebouw waarbinnen de oorspronkelijke bedrijfswoning aanwezig is;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', al dan niet in combinatie met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', mits:
 1. de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
 2. de gronden zijn gelegen binnen een bouwvlak;
 3. er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf;
 4. de oppervlakte aan bebouwing die ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' wordt gebruikt, niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte.

3.8.2 Toetsingscriteria

Een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.8.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;

- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2;
- b. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1;
- c. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2;
- d. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- e. gebouwen ten behoeve van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. sloten, bermen, beplanting;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. aanleggelegenheid;
- k. laad- en loswallen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken, zodanig dat de oppervlakte van een bedrijfsperceel meer dan 2500 m² per bedrijf bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 sub a en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1 en 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 4.1 sub b en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1, 2 en 3.1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft;
- c. het bepaalde in lid 4.1 sub c en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1, 2, 3.1 en 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft;
- d. het bepaalde in lid 4.3 sub b in die zin dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel.

4.4.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 4.4.1 sub a, b en c wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

4.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

4.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van het openbare nut, zoals elektriciteitsvoorzieningen, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum

bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 m zal bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.3.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

5.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. gebouwen ten behoeve van detailhandel;
- c. gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, één en ander uitsluitend in combinatie met de woonfunctie;
- d. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- e. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1 t/m 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5';
- f. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. sloten, bermen, beplanting;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. aanleggelegenheid;
- m. laad- en loswallen;
- n. parkeervoorzieningen;

- o. speelvoorzieningen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwvlak.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. een luifel ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel';
- c. de bouwhoogte van een luifel ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 sub d en worden toegestaan dat het aantal woningen wordt vergroot, uitsluitend ter vervanging van bestaande bedrijven en/of instellingen, met dien verstande dat sprake dient te zijn van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per woning wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van bedrijven, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m².

6.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 6.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca tot en met categorie 5, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met dan wel zonder lpg, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 sub c en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, mits:

1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1 en 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;

2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft.

b. het bepaalde in lid 6.4 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;

2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;

3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;

4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;

5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;

6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;

7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;

8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.6.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

6.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:

a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;

b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);
- c. oevers en kaden;
- d. in- en uitritten;
- e. verhardingen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. sloten, bermen, beplanting;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. aanleggelegenheid;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. een begraafplaats, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'begraafplaats';

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. sloten, bermen, beplanting;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. aanleggelegenheid;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. het aantal bedrijfswoningen per instelling bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwvlak.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf, met uitzondering van aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte horeca.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

8.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

8.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 9 Maatschappelijk - Begraafplaats

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaatsen;
- b. gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 10 Recreatie - Jachthaven

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met vaste ligplaatsen en passantenplaatsen voor recreatievaartuigen en bijbehorende voorzieningen;
- b. een jachtwerf indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachtwerf';
- c. een sanitairgebouw indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - sanitairgebouw';
- d. gebouwen ten behoeve van een jachthaven;
- e. gebouwen ten behoeve van een jachtwerf;
- f. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de daarbij behorende:

- g. wegen, straten en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. sloten, bermen, beplanting;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel welke rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van een bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
- c. het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Artikel 11 Recreatie - Verblijfsrecreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stacaravans;
- b. een wasruimte;
- c. bergingen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. sloten, bermen, beplanting;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. aanleggelegenheid;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Stacaravans

Voor het bouwen van stacaravans als bedoeld in lid 11.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. er mogen ten hoogste 25 stacaravans worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per stacaravan mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,0 m.

11.2.2 Wasruimte

Voor het bouwen van een wasruimte als bedoeld in lid 11.1 sub b gelden de volgende regels:

- a. er mag ten hoogste één wasruimte worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een wasruimte mag niet meer bedragen 4,0 m;
- c. de oppervlakte van een wasruimte mag niet meer bedragen dan 20 m².

11.2.3 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen bij stacaravans als bedoeld in lid 11.1 sub c gelden de volgende regels:

- a. er mag ten hoogste één berging per stacaravan worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een berging mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 10 m².

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor meer dan 25 stacaravans.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en trainingsterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van sport- en trainingsterreinen, waaronder kleedruimtes, kantines en onderhoud en beheer;

met de daarbij behorende:

- c. wegen, straten en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sloten, bermen en beplanting;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. in- en uitritten;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, antennes, ballenvangers en vlaggenmasten.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers zal ten hoogste 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. toegangswegen tot (achter)erven;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1 in die zin dat erkers bij woonhuizen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de diepte van een erker ten hoogste 1,5 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- b. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin, waarin wordt gebouwd, zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;

- c. een erker over ten hoogste 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd, mag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis waaraan wordt gebouwd.

13.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkmogelijkheid als bedoeld in lid 13.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer; met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
- g. kades;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5 m zal bedragen.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten en pleinen;
- b. wegen, straten en paden;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sloten, bermen, beplanting;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. aanleggelegenheid;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. kaden en oevers;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5 m zal bedragen.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers en paden;
- c. dagrecreatief medegebruik;
- d. bermen en beplanting / groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers, oeverbeschoeiingen, bruggen, kaden, overige kunstwerken en voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, mag niet meer dan 7 m bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 16.2.2 sub a en toestaan dat steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 16.2.2 sub b in die zin dat de hoogte van oeverbeschoeiingen wordt verhoogd tot ten hoogste 0,60 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie.

16.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkmogelijkheid als bedoeld in lid 16.3.1 sub a wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen.

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

16.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
- b. het vergraven van oevers.

16.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 16.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

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

16.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.5.1 wordt uitsluitend verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de waterstructuur;
- b. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 17 Water - Vaarweg

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Vaarweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwegen;
- b. oevers;
- c. dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
- e. bruggen, inclusief een gebouw ten behoeve van de bediening van kunstwerken ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder remmingswerken, oeverbeschoeiingen, kaden, overige kunstwerken en voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- c. de doorvaarhoogte van bruggen zal ten minste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, mag niet meer dan 5 m bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 sub in die zin dat de hoogte van oeverbeschoeiingen wordt verhoogd tot ten hoogste 0,60 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als permanente ligplaats voor vaartuigen en/of woonschepen.

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

17.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
- b. het vergraven van oevers.

17.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 17.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

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

17.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.5.1 wordt uitsluitend verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de waterstructuur;
- b. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een huisartenpraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisarts';
- e. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1';
- f. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- g. gebouwen ten behoeve van (complexen) garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de bouwwerken wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. sloten, bermen en beplanting;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. speelvoorzieningen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwvlak.

18.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

18.2.3 (Complexen) garageboxen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend (complexen) garageboxen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 18.2.1 sub d en worden toegestaan dat het aantal woningen wordt vergroot, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', met dien verstande dat sprake dient te zijn van een door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
- b. het bepaalde in lid 18.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

18.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 18.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de watersituatie;

- i. de woonsituatie.

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' of 'bedrijf tot en met categorie 2', in welk geval alleen detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden voor zover deze rechtstreeks voortvloeien uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt zijn;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1', 'bedrijf tot en met categorie 2' of 'specifieke vorm van wonen - huisarts';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 - 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 - 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 - 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 - 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 18.4 sub f in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 - 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 - 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
 - 5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;

6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert, waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.
- b. het bepaalde in lid 18.1 sub d en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, mits:
1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel genoemd zijn in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.
- c. het bepaalde in lid 18.1 sub e en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, mits:
1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel genoemd zijn in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1 en 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Vergunningplicht

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

18.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 18.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden welke:

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

18.6.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.6.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een bouwwerk betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 19 Wonen - Woongebouw

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van woongebouwen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. gebouwen ten behoeve van berging en stalling;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. groenvoorzieningen;

- f. sloten, bermen, beplanting;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. een woongebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

19.2.2 Gebouwen ten behoeve van berging en stalling

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van berging en stalling gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ten behoeve van berging en stalling mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;

6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

19.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.3 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakten niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwvlak ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaappleaatsen in ten hoogste twee van elkaar gescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
- e. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast, waarbij uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
- f. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- g. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert, waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de omgeving betrokken dient te worden;
- h. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;

Artikel 20 Leiding - Gas

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

20.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 m zal bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 20.2.1 en lid 20.2.2 en toestaan dat op grond van de basisbestemming toelaatbare gebouwen worden gebouwd, mits er geen kwetsbare objecten worden toegestaan, mits het belang dat met de leiding wordt gediend niet wordt geschaad en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 20.2.1 en lid 20.2.3 en toestaan dat op grond van de basisbestemming toelaatbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits het belang van de leiding niet wordt geschaad en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

20.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe gerekend worden afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

20.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning of aanlegvergunning;
- d. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- e. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

20.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.4.1 wordt uitsluitend verleend indien het belang van de leiding niet wordt geschaad en nadat vooraf advies is ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van rioolpersleidingen, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

21.2.2 Gebouwen

Op of in deze gebouwen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 m zal bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 21.2.1 en lid 21.2.2 en toestaan dat op grond van de basisbestemming toelaatbare gebouwen worden gebouwd, mits het belang dat met de leiding wordt gediend niet onevenredig wordt geschaad en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 21.2.1 en lid 21.2.3 en toestaan dat op grond van de basisbestemming toelaatbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder.

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

21.4.1 Vergunningplichtig

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere wateren.

21.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning of aanlegvergunning;
- d. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);
- e. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken.

21.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 wordt uitsluitend verleend indien het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en nadat vooraf advies is ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 50 m² en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

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

22.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid [22.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

22.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport,- en of communicatieleidingen.

22.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [22.3.1](#) 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. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld of een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

22.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.3.1](#) wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

22.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

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

22.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

22.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid [22.3.4](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 100 m² en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

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

23.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid [23.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

23.3.1 Vergunningplichtig

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport,- en of communicatieleidingen.

23.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [23.3.1](#) 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. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld of een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

23.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [23.3.1](#) wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

23.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

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

23.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

23.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid [23.3.4](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 500 m² en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

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

24.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid [24.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

24.3.1 Vergunningplichtig

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;

- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport,- en of communicatieleidingen.

24.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [24.3.1](#) 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. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld of een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

24.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [24.3.1](#) wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

24.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin:

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

24.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

24.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid [24.3.4](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 25 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in paragraaf 3.10 en bijlage 6.1 t/m 6.3 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw in de gevellijn zal (zullen) worden gebouwd.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 in die zin dat een hoofdgebouw achter c.q. voor de gevellijn wordt gebouwd, mits geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt.

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

25.4.1 Vergunningplichtig

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. het verwijderen, vervangen en aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- c. het wijzigen van kademuren;
- d. het afgraven en ophogen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 50 m² betreft.

25.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.4.1 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.

25.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 3.10 en bijlage 6.1 t/m 6.3 de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Artikel 26 Waarde- Cultuurhistorie 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, mag op of in deze gronden niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. door de aanvrager door middel van een advies van een deskundige op het gebied van cultuurhistorie wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarden door het bouwen niet onevenredig worden verstoord, dan wel;
- b. door de aanvrager maatregelen worden getroffen, waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden, tenzij;
- c. er zwaarwegende belangen zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden onevenredig worden verstoord.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 27 Anti-dubbelregel

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 28 Algemene bouwregels

28.1 Nadere eisen

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

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

28.2 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- a. een grotere goothoogte;
- b. een grotere bouwhoogte;
- c. een grotere oppervlakte;
- d. een grotere dakhelling;
- e. een kleinere dakhelling;

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan zal:

- f. de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte;
- g. de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- h. de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte;
- i. de dakhelling ten hoogste de bestaande dakhelling;
- j. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling,

bedragen.

28.3 Welstandscriteria

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

29.1 Gebruiksregels

29.1.1 Strijdig gebruik

- a. Het is op grond van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen volgens de artikelen 3 tot en met 26 van dit bestemmingplan;
- b. Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in lid a wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar en/of vliegtuigen;
 2. het gebruik van de gronden voor 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, werken en werkzaamheden;
 3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 4. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
 5. het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen, tenzij de gronden en bouwwerken zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

29.2 Afwijken van de gebruiksregels

29.2.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.1.1 sub b onder 4 en toestaan dat gronden worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor kamperen op erven van agrarische bedrijven of op een perceel, onmiddellijk grenzend aan zo'n erf, dan wel binnen de bestemming 'Recreatie - Jachthaven' ;
- b. de omgevingsvergunning niet wordt verleend als het erf of perceel grenst aan een ander erf of perceel dat voor kamperen wordt gebruikt;
- c. het aantal kampeermiddelen ten hoogste 15 per agrarisch bedrijf, dan wel 15 per bestemming 'Recreatie - Jachthaven' zal bedragen;
- d. de kampeermiddelen uitsluitend zijn toegestaan gedurende het toeristisch seizoen, dat loopt van 15 maart tot en met 31 oktober per kalenderjaar;
- e. stacarvans niet zijn toegestaan;
- f. het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend is toegestaan mits het landschappelijk goed is ingepast.

29.2.2 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.2.1 waarbij een kleinschalig kampeerterrein wordt gerealiseerd dat groter is dan 5.000 m², wordt uitsluitend verleend indien er geen sprake is van strijd met het provinciaal weidevogelbeleid;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 29.2.1 wordt uitsluitend verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het bebouwingsbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. de cultuurhistorische waarden;
 4. de landschappelijke waarden;

5. de milieusituatie;
6. de natuurlijke waarden;
7. de sociale veiligheid;
8. de verkeersveiligheid;
9. de watersituatie;
10. de woonsituatie.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

30.1 Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bedrijven'

30.1.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens aangeduid voor het tegengaan van vestigen van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten vanwege de effecten van het gasontvangstation.

30.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd dan wel opgericht.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 12 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zendontvang – en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, wordt vergroot tot ten hoogste 5 m gemeten vanaf de voet van de antenne-installatie;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
 1. dit wenselijk of noodzakelijk is in verband met een doelmatige verkaveling van de gronden dan wel een rationale uitvoering van het plan betreft en de afwijking niet meer bedraagt dan 3 m, voor zover het nieuwbouwplannen betreft;
 2. een meetverschil daartoe aanleiding geeft in andere gevallen;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits;
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;
 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5 m bedraagt;

g. de bestemmingsregels in die zin dat mag worden afgeweken van de regels ten aanzien van de minimale of van de maximale dakhelling;

h. de bestemmingsregels in die zin dat er ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag worden vergroot of verkleind, met dien verstande dat:

1. de onderlinge goot- en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen ten minste 0,20 m van elkaar verschillen;
2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de bouwhoogte van het naastgelegen gebouw bedraagt plus 0,20 m;

i. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van de plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:

1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;

j. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak naar de buitenzijde met ten hoogste 1,50 m worden overschreden door:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
3. erkers over maximaal 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

31.2 Toetsingscriteria

De in lid 31.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de parkeercapaciteit;
- f. het waterbeheer;
- g. de sociale veiligheid;
- h. archeologie;
- i. cultuurhistorie;
- j. beschermd dorpsgezicht;
- k. de externe veiligheid en brandveiligheid;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 32 Overige regels

32.1 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:

1. het bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3. de cultuurhistorische waarden;
4. de landschappelijke waarden;
5. de milieusituatie;
6. de natuurlijke waarden;
7. de sociale veiligheid;
8. de verkeersveiligheid;
9. de watersituatie;
10. de woonsituatie.

32.2 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan "Leeuwarden – Partiële herziening Plan voor de zon" (NL.IMRO.0080.00002BP00-VG02), zoals dat is vastgesteld op 13 februari 2017 zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 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 wordt gedaan 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 a 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.

33.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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 in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en afwijking 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 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Wergea van de gemeente Leeuwarden.

Behorend bij het besluit van 3 april 2019