

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lemmer - Hof fan Lemmer met identificatienummer NL.IMRO.1940.BPLEM21WBHOFFANLEM-VA01 van de gemeente De Fryske Marren;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk dat in directe fysieke verbinding staat met het hoofdgebouw waaraan het wordt aan- of uitgebouwd. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk houdt een toevoeging in van een afzonderlijke ruimte behorende bij een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, terwijl een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk een vergroting inhoudt van een bestaande ruimte bij een hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden werkactiviteit:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid op kleine schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder werkactiviteit als hier bedoeld worden in elk geval niet begrepen: garagebedrijven, detailhandel, horeca, showrooms en prostitutie;

1.7 aanleggelegenheid:

gelegenheid voor het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeversbeschermt, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, gedurende de tijd die daadwerkelijk gebruikt wordt voor een recreatief verblijf op of in de omgeving van het vaartuig;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.9 béd & brochje:

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

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.11 beperkt kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.12 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die:
 - 1. op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezig zijn, daaronder vallen niet de bouwwerken, die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
 - 2. gebouwd worden of kunnen worden krachtens een voor het van kracht worden van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning (al dan niet in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan);
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd(e) gebouw of overkapping, dat / die daaraan qua hoogte, alsmede omvang en/of situering ondergeschikt is;

1.16 bouwen:

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

1.17 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;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwwerk:

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

1.21 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 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;

1.24 erker:

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

1.25 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.26 gebouw:

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

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.28 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe vrijstelling is verleend van de meldings- en herplantplicht op grond van de Wet natuurbescherming;

1.29 huishouden:

één of meer personen in een woning of een woonruimte, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners;

1.30 innemen van een ligplaats:

het afmeren en het vervolgens doen of laten liggen van een vaartuig aan of op de oever, aan de oeverbescherming, aan of op een natuurlijke of een voor dit doel aangebrachte voorziening of aan een ander vaartuig, anders dan voor aanleggen;

1.31 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;

1.32 kwetsbaar object:

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

1.33 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.34 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;

1.35 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.36 nutsvoorzieningen:

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

1.37 overkapping:

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

1.38 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk dat in, op of over het water wordt gebouwd:
 - 1. het feitelijk wateroppervlak;

1.39 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 steiger:

een constructie van in de grond en/of waterbodem gefixeerde palen met planken langs een oever;

1.41 vlonder:

een constructie van palen, planken en/of balken, direct of indirect verbonden met of steun vindend in de grond en geheel of gedeeltelijk hangend boven het water, bedoeld om op te zitten of te staan;

1.42 vrijstaand/ op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk dat vrijstaand van het hoofdgebouw waar het bij hoort wordt gebouwd en hoort bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;

1.43 wonen:

het huisvesten in een woning of een woonark van één afzonderlijk huishouden;

1.44 woning:

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

1.45 woonark:

een drijvend bouwwerk, niet (meer) bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een rechthoekige opbouw, en bestemd voor wonen;

1.46 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, welke woningen zijn te bereiken door middel van één of meer gemeenschappelijke verkeersruimten;

1.47 woonhuis:

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

1.48 zonnepaneel:

paneel met fotonvoltaïsche cellen dat elektriciteit opwekt;

1.49 zonnepark:

een samengesteld geheel van zonnepanelen op maaiveld of op water ten behoeve van het opwekken van elektriciteit of warmte door het opvangen van de straling van de zon, groter dan 200 m².

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

bij lessenaarsdaken wordt de bouwhoogte niet als goothoogte aangemerkt;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond, met dien verstande dat houtteelt niet in de bestemming is begrepen,

met daaraan ondergeschikt:

- b. het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- c. natuurontwikkeling en agrarisch natuur- en landschapsbeheer,

met de daarbij behorende:

- d. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden, ontsluiting van woningen en gronden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken;
- e. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer- en picknickvoorzieningen, verplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van het verkeer en voor waterhuishoudkundige voorzieningen bedraagt niet meer dan 6,00 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor zover hiervoor niet genoemd, bedraagt niet meer dan 2,50 m.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte met gebruik van zonnepanelen, uitsluitend ten behoeve van de rioolwaterzuiveringsinstallatie en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';
- b. voorzieningen ten behoeve van het zonnepark bedoeld onder a, waaronder begrepen inkoopstations, transformatoren, omvormers en opslagmiddelen van energie,

met de daarbij behorende:

- c. terreinen, ontsluiting van gronden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van een zonnepark worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 3,00 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van zonnepanelen bedraagt ten hoogste 2,5 m, met dien verstande dat:
 1. er één type zonnepanelen wordt toegepast;
 2. er één plaatsingssysteem wordt toegepast;
 3. de zonnepanelen in niet meer dan drie hoofdrichtingen worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m;
- c. transformatoren en opslagmiddelen van energie hebben een bouwhoogte van ten hoogste 4,00 m en oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van het verkeer en voor waterhuishoudkundige voorzieningen bedraagt niet meer dan 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor zover hiervoor niet genoemd, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 sub a en b opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting zoals opgenomen in het groenplan wat onderdeel uitmaakt van het document "Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing" zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het zonnepark.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting

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

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 sub b en c en de in lid 8.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting zoals opgenomen in het document "Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing" zoals opgenomen in landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. paden;
- c. groenvoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. wonen in woonarken met de bijbehorende bouwwerken zoals loopplanken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats';
- c. oevers, bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief dagrecreatief medegebruik en visserij;
- e. oeververbindingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. andere bouwwerken, waaronder duikers en/of dammen, walbeschoeiingen, bruggen, kaden en overige kunstwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend woonarken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats' worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van woonarken gelden de volgende regels:
 1. het aantal woonarken bedraagt niet meer dan 5;
 2. de woonark inclusief de aan de woonark bevestigde al dan niet drijvende constructie(s) mogen uitsluitend liggen binnen het water dat zich bevindt tussen de watergrens en de denkbeeldige lijn parallel aan de watergrens op een afstand van niet meer dan 12 m gerekend vanaf de watergrens;
 3. de lengte bedraagt niet meer dan 17,00 m;
 4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 110 m²;
 5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6,50 m;

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. steigers, vlonders, plankieren en daarmee gelijk te stellen bouwwerken mogen uitsluitend aan de woonarken en direct aansluitend aan de woonpercelen worden gebouwd waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m²;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, bedraagt ten hoogste 4,00 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van het innemen van een ligplaats voor vaartuigen, anders dan direct aansluitend aan een bouwperceel van een woonhuis, met een breedte van maximaal 4,50 m;
- b. het afmeren van meer dan 2 bijboten en of het afmeren van meer dan 2 pleziervaartuigen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats' met dien verstande dat bijboten en pleziervaartuigen niet mogen liggen buiten de strook water tussen de watergrens en de denkbeeldige lijn parallel aan de watergrens op een afstand gerekend vanaf de watergrens;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van woonarken voor het huisvesten van meer dan één huishouden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woonarken voor één of meer onzelfstandige woonruimten.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonarkenligplaats' worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder b in die zin dat de gronden voor het wonen in een schip mogen worden gebruikt, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate voor:
 - 1. een aan huis verbonden werkactiviteit;
 - 2. bêd & brochje,
- b. groenvoorzieningen,

met daaraan ondergeschikt:

- c. paden en stegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen;
- h. water;
- i. speelvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- j. andere bouwwerken, waaronder bruggen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Op of in deze gronden mogen alleen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van wonen.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de volgende gebouwen worden gebouwd:
 - 1. woonhuizen;
 - 2. woongebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw';
- b. het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 205;
- c. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel gericht op de openbare weg te worden gebouwd;
- d. per bouwperceel mag maximaal één woonhuis dan wel één woongebouw worden gebouwd;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5,00 m;
- f. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de achterste bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5,00 m, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand 10 m' de afstand ten minste 10,00 m bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand 3 m' de afstand ten minste 3,00 m bedraagt;
- h. de oppervlakte van een woonhuis bedraagt:
 - 1. bij een bouwperceel tot 200 m² maximaal 50% van het bouwperceel, met dien verstande dat ten minste 50 m² is toegestaan;
 - 2. bij een bouwperceel van 200 m² tot 600 m² maximaal 50% van het bouwperceel, met dien verstande dat ten minste 80 m² is toegestaan;
 - 3. bij een bouwperceel vanaf 600 m² maximaal 50% van het bouwperceel, met dien verstande dat ten minste 150 m² is toegestaan;

- i. de goothoogte van een woonhuis bedraagt ten hoogste 6,5 m, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)':
 - de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte bedraagt; en
 - de goothoogte in sub 1 uitsluitend geldt voor de eerste rij woonhuizen aan de noordkant;
 2. indien ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' een woonhuis plat wordt afgedekt:
 - er geen maximale goothoogte geldt;
 - de oppervlakte van de derde bouwlaag ten hoogste 50% van de oppervlakte van de tweede bouwlaag bedraagt;
- j. de bouwhoogte van een woonhuis bedraagt ten hoogste 11,00 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)':
 1. de bouwhoogte niet meer dan de aangegeven bouwhoogte bedraagt; en
 2. de bouwhoogte in sub 1 uitsluitend geldt voor de eerste rij woonhuizen aan de noordkant;
- k. de bouwhoogte van een woongebouw bedraagt ten hoogste 13,00 m;
- l. het aantal woningen in een woongebouw bedraagt ten hoogste 16;
- m. de oppervlakte van een woongebouw bedraagt ten hoogste 900 m².

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij woonhuizen:
 1. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
 2. in afwijking van sub 1 mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - de diepte van een erker ten hoogste 1,5 m bedraagt, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin waarin wordt gebouwd, bedraagt, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - een erker over ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, wordt gebouwd;
 - de afstand van een erker tot de tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelsgrens ten minste 1,00 m bedraagt, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;
 - de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 3. de afstand van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 5,00 m;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 70 m², met inachtneming van de volgende regel:
 - de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 5. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4,00 m bedraagt;
 6. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk is ten minste 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m en daarbuiten ten hoogste 6,00 m bedraagt;
 7. de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m bedragen;
 8. in afwijking van het bepaalde in sub 7 bedraagt de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 m.
- b. bij een woongebouw:
 1. er mogen uitsluitend inpandige bergingen worden gebouwd.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m bedraagt;
- b. er mag ten hoogste 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat op een bouwperceel van een woongebouw ten hoogste 2 vlaggenmasten mogen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 8,00 m;
- d. steigers, vlonders, plankieren en daarmee gelijk te stellen bouwwerken mogen uitsluitend direct aansluitend aan de oever worden gebouwd waarbij de breedte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt ten hoogste 5,00 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 8.2.2 sub e en f in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- b. het bepaalde in lid 8.2.2 sub h in die zin dat de goothoogte van een woonhuis wordt verhoogd, mits dit niet leidt tot het realiseren van een extra bouwlaag;
- c. het bepaalde in lid 8.2.3 sub a onder 3 in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel wordt vergroot;
- d. het bepaalde in lid 8.2.3 sub a onder 4 in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot:
 1. ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedraagt;
 2. ten hoogste 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedraagt;
 3. ten hoogste 200 m², mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 8.2.3 sub a onder 6 in die zin dat de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk wordt verhoogd, mits:
 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast bij hoofdgebouwen waarvan de bouwhoogte ten minste 7,50 m bedraagt; en
 2. de bouwhoogte van het aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk ten minste 1,00 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 8.2.3 sub a onder 7 in die zin dat de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk wordt verhoogd tot ten hoogste 6,00 m, mits de goothoogte van een op zichzelfstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m bedraagt.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van op zichzelf staande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan huis verbonden werkactiviteit;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden werkactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, tot een maximum van 75 m²;

2. het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij het totale aantal werkenden niet meer mag bedragen dan twee;
3. het gaat om activiteiten waarvan op grond van de Wet milieubeheer een vergunning- of meldingsplicht geldt;
4. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
5. het uiterlijk van de betreffende woning wordt aangetast. Uitsluitend niet-uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang zijn toegestaan;
6. er onvoldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
7. opslag en/of stalling als gevolg van de bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaatsvindt;
8. het gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
9. er een onevenredige publieksaantrekkende werking van de activiteit uitgaat;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van béd & brochje, zodanig dat:
 1. de woonfunctie niet behouden blijft;
 2. het aantal kamers ten behoeve van béd & brochje meer bedraagt dan 3;
 3. de oppervlakte per béd & brochjekamer meer bedraagt dan 25 m²;
 4. de béd & brochje functie geheel of gedeeltelijk plaatsvindt binnen vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- f. het gebruik van de gronden voor aanleggelegenheid;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van het innemen van een ligplaats voor vaartuigen anders dan direct aansluitend aan een bouwperceel van een woonhuis, met een breedte van maximaal 4,50 m en binnen de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' of 'specifieke vorm van water - 2';
- h. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 8.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting zoals opgenomen in het groenplan wat onderdeel uitmaakt van het document "Beeldkwaliteit, groen en landschappelijke inpassing" zoals opgenomen in landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. leidingen ten behoeve van het transport van aardgas;
- b. bescherming van de aardgastransportleiding.

9.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze regel is niet van toepassing op bestaande gebouwen en andere bouwwerken.

9.3.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van deze dubbelbestemming geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

9.3.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken ten behoeve van deze dubbelbestemming geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de gasleiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.3.1 en 9.3.3 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende leiding;
 2. geen schade ontstaat aan de betreffende leiding;
 3. de gronden en bouwwerken niet worden gebruikt als kwetsbaar object;
 4. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

9.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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 omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen en rooien van diep wortelende beplantingen en bomen;
- b. het permanent opslaan van goederen;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- e. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- f. het in de grond drijven van voorwerpen;

- g. het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.5.1 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 het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare voorzieningen.

9.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en geen afbreuk zal worden gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

10.1 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.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken met een bodemingreep dieper dan 1,33 m -NAP moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het in sublid a 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 meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sublid b, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

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

10.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels 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 groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.3.1 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;
- 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 1,33 m -NAP .

10.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 10.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd 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.

10.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in lid 10.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer 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 de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder sublid a, b, en c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 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.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken met een bodemingreep dieper dan 1,5 m -NAP moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het in sublid a 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 meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sublid b, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

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

11.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels 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 groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

11.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.3.1 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;
- 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 1,5 m -NAP.

11.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd 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.

11.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in lid 11.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer 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 de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder sublid a, b, en c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 3

12.1 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.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken met een bodemingreep dieper dan 1,8 m -NAP moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het in sublid a 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 meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sublid b, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

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

12.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels 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 groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

12.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 12.3.1 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;
- 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 1,8 m -NAP.

12.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 12.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd 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.

12.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in lid 12.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer 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 de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder sublid a, b, en c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens aangewezen voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van de gronden, zoals die tot uitdrukking komen in de aanwezigheid van een dijklichaam.

13.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, ingevolge dit plan toegestane bouwwerken slechts worden opgericht indien en voor zover de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

15.2 Plaatselijke verhogingen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 20 m² bedraagt;
- b. de verhoging leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

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

- a. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en zandopslag en het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaats van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' is het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 onder b en de in lid 8.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijvingen, strijdig met de gegeven bestemmingen, zonder dat er aan de maximale immissieconcentraties van 0,5 ouE/m³ als 98-percentiel, zoals opgenomen in artikel 3.5b van het Activiteitenbesluit, wordt voldaan.

17.2 Veiligheidszone - leiding

17.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' mogen in afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemmingen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

17.2.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding' wordt tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

17.3 Veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten' wordt tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik in elk geval gerekend het uitvoeren van grondroeringen zonder dat door middel van (nader) onderzoek is vast komen te staan dat de bodem vrij is van ontplofbare oorlogsresten.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de natuurlijke c.q. ecologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden c.q. bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van de andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. de regels in die zin dat kleinschalige openbare voorzieningen zoals kleedgebouwtjes, sanitaire voorzieningen, paviljoens, kiosken, dierenverblijven en kunstwerken worden gebouwd, tot ten hoogste 50 m²;
- e. de regels in die zin dat gebouwen en/of andere bouwwerken ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. het gebouw dan wel ander bouwwerk uit ten hoogste een bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m bedraagt.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Beleidsregels parkeren opgenomen regels en voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in 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.

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Lemmer - Hof fan Lemmer'.