

Bestemmingsplan Vegelinsoord

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 De bij het plan behorende stukken	10
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Provinciaal beleid	13
3.2 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Water	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Ecologie	21
4.5 Geluid	22
4.6 Luchtkwaliteit	23
4.7 Bedrijven en milieuzonering	23
4.8 Externe veiligheid	24
4.9 m.e.r.-verantwoording	26
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2 Economische uitvoerbaarheid	31
Regels	33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	35
Artikel 1 Begrippen	35
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43
Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond	43
Artikel 4 Groen	44
Artikel 5 Maatschappelijk	45
Artikel 6 Sport	47
Artikel 7 Verkeer	49
Artikel 8 Water	50
Artikel 9 Wonen - 1	51
Artikel 10 Wonen - 2	55
Artikel 11 Wonen - 3	60
Hoofdstuk 3 Algemene regels	64
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	64
Artikel 13 Algemene bouwregels	65
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	66

Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 17	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	70
Artikel 18	Overgangsrecht	70
Artikel 19	Slotregel	71

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente De Fryske Marren is bezig met een actualisering van haar geldende bestemmingsplannen. De looptijd van 10 jaar voor dit plan is verstreken. Vandaar dat er nu voor dit plan een actualisatie in de vorm van een bestemmingsplan is opgesteld. Het geldende plan is op 13 februari 2007 door de raad van de (toenmalige) gemeente Skarsterlân vastgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt van een actualisatie is dat het bestemmingsplan up-to-date is en met de invoering van de Omgevingswet onderdeel wordt van het gemeentelijke Omgevingsplan. Bestaande rechten worden hierbij zoveel mogelijk weer overgenomen, indien en voor zover dit bij inachtnaam van andere (sectorale) wetgeving gestand kan blijven. Er zijn in de afgelopen tien jaar echter ook bestemmings-, wijzigings- en/of ontheffingsprocedures doorlopen. Deze wijzigingen zijn dan vigerend ten opzichte van het moederplan, en zullen dan ook overgenomen worden in deze actualisatie. Er is een inventarisatie uitgevoerd, zodat de meest actuele situatie in beeld is voor het leggen van de meest passende bestemmingen. Ook is rekening gehouden met recent beleid en regelgeving.

Het inhoudelijke uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur. Vegelinsoord bestaat vrijwel volledig uit kleinschalige, vrijstaande bebouwing. Het dorpsbeeld doet ruim opgezet aan. Dit wordt vooral veroorzaakt door de demping van water. Met name de Zwarte Weg heeft hierdoor een breed profiel gekregen, dat voor een deel als een langgerekte “brink” is ingericht. Aan de zuidkant van het dorp takt het ijle bebouwingslint van de Geeuwweg op de Zwarte Weg aan. Ook dit is van oorsprong een waterlint. Het bestond aanvankelijk uit arbeiderswoningen die, net als de tegenwoordige bebouwing, slechts aan één zijde (de noordzijde) van de Geeuwweg waren gesitueerd. De Zwarte Weg vervult de verzamel- en verdeelfunctie voor het verkeer in het dorp en is ook de belangrijkste beelddrager. Langs deze weg is sprake van een goed samenhangend bebouwingsbeeld, met uitzondering van het meest noordelijke gedeelte, waar de elementen erg los van elkaar staan. Het brede middendeel van de Zwarte Weg heeft het aanzien van een langgerekte brink (grasveld met bomen). Aangezien deze ruimte volledig wordt omgeven door rijwegen, komt de verblijfsfunctie ervan minder goed tot zijn recht. Een andere relatief grote openbare ruimte is het haventje aan de noordkant van het dorp. Een echt centrum heeft het dorp niet. Wel liggen de aanwezige voorzieningen dicht bijeen in de omgeving van het haventje.

1.2

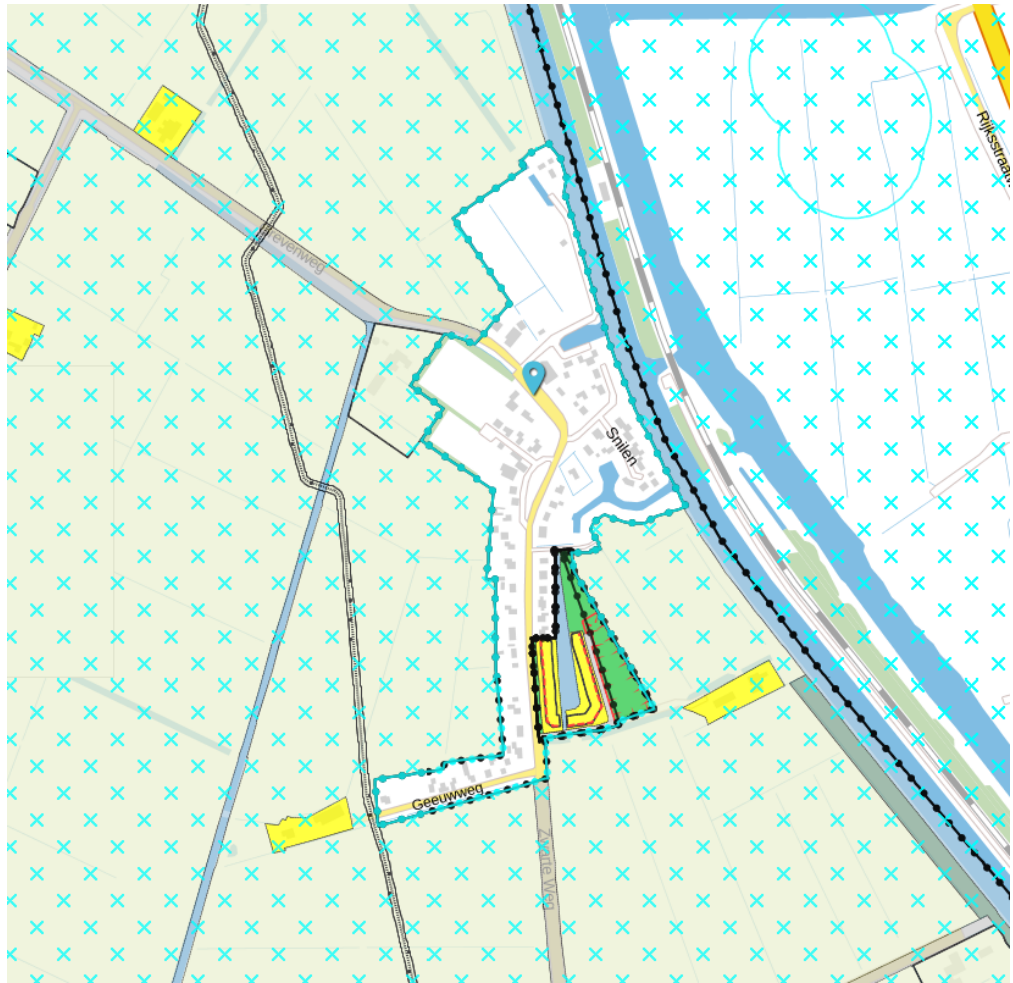
Ligging plangebied

Op de volgende afbeelding is aangegeven waar het plangebied zich bevindt. Het dorp Vegelinsoord ligt in de gemeente De Fryske Marren, ten noordoosten van Joure aan het Nieuwe Heerenveense Kanaal.



Afbeelding: Ligging plangebied

De exacte begrenzing van het plangebied is afgestemd op de omliggende bestemmingsplannen en is als volgt:



Afbeelding: Begrenzing bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het nu vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Vegelinsoord", vastgesteld door de (toenmalige) gemeente Skarsterlân op 8 juni 2007. Verder zijn er verschillende locaties binnen het plangebied waarvoor intussen een onherroepelijk wijzigingsplan of postzegelplan is opgesteld. In de volgende paragrafen worden de verschillende locaties besproken, waarbij kernachtig wordt aangegeven op welke wijze het betreffende plan is meegenomen in de voorliggende herziening van het bestemmingsplan "Vegelinsoord". Voor een deel is er alleen sprake van wijzigingen op de verbeelding. Er zijn ook wijzigingen die betrekking hebben op zowel de regels als verbeelding.

1.3.1 Bestemmingsplan Vegelinsoord - Uitbreiding

Op 6 juli 2011 is het bestemmingsplan 'Vegelinsoord - Uitbreiding' met identificatienummer NL.IMRO.0051.BPVEG10DEGEEUW-VA01 door de gemeenteraad vastgesteld. Het wijzigingsplan maakt de realisatie van grondgebonden woningen ten zuiden van de kern Vegelinsoord mogelijk.

1.3.2 Wijzigingsplan Vegelinsoord - Zwarte Weg 23

Op 8 december 2011 is het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Vegelinsoord - Zwarte Weg 23' vastgesteld. Het wijzigingsplan betreft de herverkaveling van het reeds bestaande bestemmingsplan.

1.3.3 Wijzigingsplan Vegelinsoord - Zwarte weg 57

Op 13 januari 2011 is het 'Wijzigingsplan Vegelinsoord - Zwarte weg 57' vastgesteld. Het wijzigingsplan betreft de herverkaveling van het reeds bestaande bestemmingsplan.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vegelinsoord 2018' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.1940.BPVEG18VEGELINSORD-VO01);
- regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang gelezen worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden in het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten volgt. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Vegelinsoord is een dorp met ongeveer 400 inwoners en ligt in de gemeente De Fryske Marren, ten noordoosten van Joure aan het Nieuwe Heerenveense Kanaal, nabij de autosnelweg A32.

Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het dorp opgenomen.



Afbeelding: Luchtfoto Vegelinsoord

Historie

Vegelinsoord is een jong dorp. Het ontstond omstreeks 1860 aan de Heeresloot. Dit kanaal kwam waarschijnlijk al rond 1556 gereed en is in eerste instantie gegraven voor de ontsluiting van het Schoterlandse veengebied. Na 1750 zijn ook de Haskerútgongen en Haskermaden ten westen van de Heeresloot verveend (de huidige Haskerveenpolder). Door de lage ligging en de slechte ontwatering zijn deze gebieden meer of minder diep uitgebaggerd, waardoor een patroon van trekgraten en zetwallen ontstond (op de zetwallen werd het uitgebaggerde veen te drogen gelegd). Om het uitgeveende gebied nadien in cultuur te kunnen brengen, moesten de ontstane plassen worden drooggemaakt. Dit vond vooral na het midden van de 19^e eeuw plaats. Hiertoe zijn poldersystemen aangelegd. De Haskerveenpolder is ingedijkt in 1857, waarmee een proces van drooglegging en ontginning op gang kwam. Een watertje dat op de Heeresloot uitkwam droeg de naam Stobbegat. Ter verbetering van de waterhuishouding werd hier in 1860 een sluis aangelegd. Rond dit punt ontstond een kleine nederzetting die eveneens Stobbegat ging heten. De functie voor de scheepvaart, de verveningen en de ontginningen hebben geleid tot de ontwikkeling van het dorp.

In 1944 is de oorspronkelijke naam omgedoopt in het minder negatief klinkende Stobbega. In 1955 verdween ook het minderwaardig overkomende "Stobbe" uit de naam en werd het tenslotte Vegelinsoord: een hommage aan de familie Vegelin van Claerbergen, die in deze regio een grote rol heeft gespeeld. Ingrijpende gevolgen voor Vegelinsoord had de grootschalige ruilverkaveling in de jaren zestig van de 20ste eeuw. Het water, dat voor de ontwikkeling van het dorp zo kenmerkend was, is toen gedempt. Van de oorspronkelijke waterstructuur bleven alleen de sluis en de restanten van opvaarten over. In de jaren zeventig vond opnieuw een belangrijke ingreep plaats, toen langs Vegelinsoord, parallel aan de Heeresloot en de spoorbaan, een nieuw kanaal naar Heerenveen werd gegraven. Hierdoor kwam het dorp opnieuw aan een vrij drukke vaarweg te liggen. Enkele woningen en het dorpscafé moesten ervoor worden afgebroken. Ook de sluis verdween. Door de aanleg van het kanaal werd het noodzakelijk om het dorp aan de oostzijde opnieuw vorm te geven. Één en ander resulteerde aan het eind van de jaren zeventig tot het midden van de jaren tachtig in de bebouwing aan De Rusken, De Snilen en een deel van de Zwarte Weg. Hierdoor kreeg Vegelinsoord weer bebouwing aan het water. Ter vervanging van de ligplaatsen in de oude sluis, werd een haventje aan De Rusken aangelegd. Ook achter De Snilen en de Zwarte Weg werden ligplaatsen gecreëerd voor de eigen inwoners.

Midden jaren negentig zijn langs de Zwarte Weg, aan het begin van het dorp, enkele vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd. Deze woningen sluiten aan bij de reeds bestaande lintbebouwing langs de Zwarte Weg. De meest recente bebouwing is gesitueerd in het zuiden van het dorp waar de laatste uitbreiding van het dorp heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Het plangebied raakt namelijk geen belangen die zijn vastgelegd in het Rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

3.1 Provinciaal beleid

Op 23 september 2020 is de Omgevingsvisie Fryslân 'De romte diele' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren. De ambities zijn onderverdeeld in 4 termen: Vitaal, Veerkrachtig, Karakteristiek en Gezond.

De provincie werkt vanuit een aantal principes om de ambities te bereiken:

1. Zuinig ruimtegebruik;
2. Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. Koppelen van ambities;
4. Gezondheid en veilig;
5. Rolbewust;
6. Decentraal wat kan;
7. Ja, mits;
8. Aansluiting zoeken;
9. Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Zuinig ruimtegebruik betekent voor de provincie dat de Friese ruimte doelmatig wordt benut, onder andere door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren. Behoud van de huidige ruimtelijke kwaliteit vormt het uitgangspunt van deze actualisatie. Het nieuwe bestemmingsplan biedt niet meer ruimte voor andere/nieuwe ontwikkelingen.

De Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt regels aan bestemmingsplannen. Vegelinsoord maakt als "overige kern" in het streekplan deel uit van het "bundelingsgebied Heerenveen - Joure". Bij de overige kernen kunnen, naast opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden, aanvullend op het woningaanbod in Heerenveen en Joure. Daarmee komt een compleet palet aan woonmilieus in het stedelijk bundelingsgebied beschikbaar. De nadruk ligt hier op de kwaliteit en niet op de kwantiteit van de woningbouw.

In Vegelinsoord wordt geen ruimte geboden voor woningbouwontwikkeling. De mogelijkheid voor nieuwe woningbouw is in dit bestemmingsplan dan ook niet meegenomen. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de Verordening Romte Fryslân 2014.

Verder zijn op basis van provinciaal beleid diverse thema's op het plangebied van toepassing. Hierbij worden uitsluitend regels gesteld ten aanzien van ontwikkelingen. Omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen, zijn deze thema's niet van belang. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het plangebied.

3.2

Gemeentelijk beleid

Visie De Friese Meren

Per 1 januari 2014 zijn de gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân gefuseerd tot de nieuwe gemeente De Fryske Marren. In de Visie De Friese Meren, vastgesteld op 4 februari 2014, beschrijft de gemeente hoe de nieuwe gemeente er uit ziet en wat haar ambities zijn. Ruimtelijk gezien is de gemeente De Fryske Marren een krachtige plattelandsgemeente. Het totale gebied kenmerkt zich door een krachtige variatie in landschap, met gaasten, weidegebieden, water, bossen en verschillende woonmilieus. De gemeente onderschrijft de kracht van water als beeldbepalend element. Illustratief hiervoor is de ligging aan het IJsselmeer met het unieke kliffenlandschap, de aanwezigheid van het merendeel van de Friese meren in de gemeente, Lemmer als oud vissersdorp, en een toeristische watersportsector van internationale allure. Daarnaast vraagt de van oudsher aanwezige samenhang tussen cultuur, taal, historie, Friese identiteit, bedrijvigheid en agrarische sector om een balans in behoud en ontwikkeling. In breder geografisch perspectief heeft De Fryske Marren een kansrijke ligging. Aan de poort van Fryslân gesitueerd is er zowel over de weg (A6 en A7) als het water (IJsselmeer en het Prinses Margrietkanaal) sprake van goede verbindingen met de regio, de rest van Nederland en Europa. De gemeente streeft er naar de kwaliteiten en de kansen die het gebied kent optimaal en in samenhang te benutten.

Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026

In het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026 beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2016-2026. Het Strategisch Afwegingskader Woningbouw vormt een actualisatie van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 - 2020 en is een aanvulling op de Woonvisie De Fryske Marren 2014 - 2018. Dit beleid vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Het beleidskader heeft voor de gemeente een tweeledig doel. Enerzijds het bieden van duidelijkheid naar inwoners, marktpartijen en partijen die onze natuurlijke samenwerkingspartners zijn zoals de corporaties. Anderzijds als intern sturingsinstrument, waar keuzes worden gemaakt waar wel én niet nieuwe initiatieven worden geïnitieerd of ondersteund.

Voor de periode van 2016 tot 2026 is het beeld in de meest recente provinciale prognose (concept november 2016) dat er negatieve bevolkingsgroei (- 737) verwacht wordt in de gemeente De Fryske Marren. Het aantal huishoudens zal daarentegen toenemen met 935 in de periode 2016 tot 2026. Tot 2026 wordt door de gemeente een ontwikkelingsperspectief van 917 woningen gehanteerd.

Woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018

De Woonvisie De Fryske Marren 2014 - 2018, die de basis vormt voor het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026, heeft als hoofddoelstelling van het woonbeleid, dat alle inwoners van De Fryske Marren binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen moeten kunnen realiseren. Deze doelstelling is uitgewerkt via drie pijlers: 'Aandacht voor kwaliteit', 'Een levensloopvriendelijke gemeente' en 'Goed wonen voor alle doelgroepen'. Om de kernen vitaal en leefbaar te houden, is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. De nieuwbouwproductie in de gemeente in de komende jaren is beperkt in omvang en concentreert zich in de grotere kernen zoals Joure, Lemmer en Balk. In andere grotere dorpen van de gemeente (Oudehaske en Sint Nicolaasga) is woningbouw mogelijk voor de eigen behoefte en in beperkte mate voor opvang van buiten de eigen kern. Er wordt gestreefd naar een groei van de woningvoorraad met 1,0% per jaar, de rol van de gemeente is hierbij beperkt. Veel belangrijker is aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Het bestemmingsplan maakt deze kwalitatieve aanpassingen mogelijk. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen, ook hiervoor biedt het bestemmingsplan mogelijkheden door middel van de flexibiliteit in de regels. Daarnaast is er in verband met de vergrijzing extra aandacht voor senioren in het woningbeleid. Het is belangrijk dat senioren zich zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Tenslotte zet de gemeente zich in voor het betaalbaar houden van woningen in de huur- en koopsector. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstelling van de woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018.

Welstandsnota

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (april 2015). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, de stedenbouwkundige en de architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels, geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven. Hierbij is gekeken naar de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bebouwing. De welstandsnota gaat met name in op de huidige situatie. Voor de bestaande woonmilieu is het kwaliteitsbeleid in grote lijnen gericht op het handhaven en daar waar mogelijk verbeteren van de huidige ruimtelijke structuur. Ten aanzien van de woonbebouwing en woonomgeving is het beleid gericht op het verbeteren van de kwaliteit ervan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) De Fryske Marren", waarin het verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd, is in juni 2016 vastgesteld. De Zwarte weg, welke Vegelinsoord doorkruist, is hierin gecategoriseerd als verblijfsgebied, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom geldt en een maximumsnelheid van 60 km/uur buiten de bebouwde kom. In de 30 km/uur-gebieden dient doorgaand en sluipverkeer zo veel mogelijk ontmoedigd te worden en de dorpsstraten dienen weer ontmoetingsplaatsen te worden. Op deze manier ademen de straten een dorpse sfeer uit en wordt hard rijden ontmoedigd.

Conclusie toetsing aan het beleid

Omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen, kan gesteld worden dat zowel het provinciale beleid als het gemeentelijke beleid de uitgangspunten van dit bestemmingsplan niet in de weg staan. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

4.1 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Conclusie

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het aspect bodem. Een onderzoek is daarbij in de meeste gevallen nodig. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Een nader onderzoek is daarom niet nodig. Het aspect bodem levert geen belemmering op.

4.2 Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden uitgevoerd. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het plangebied valt onder het beheer van Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het water op peil houden in sloten, vaarten en kanalen om droogte en wateroverlast tegen te gaan, het zuiveren van afvalwater van huishoudens en bedrijven en het beheren en bewaken van dijken, kaden en oevers.

Er vinden geen ontwikkelingen plaats en er vindt hooguit een bescheiden verandering van gebruik van enkele gebouwen plaats. De watertoets is desalniettemin doorlopen. Aan de hand van de informatie die is verstrekt, is door het Wetterskip Fryslân bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure 'geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact opgenomen hoeft te worden met het Wetterskip Fryslân over dit bestemmingsplan.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect water levert geen belemmering op.

4.3

Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

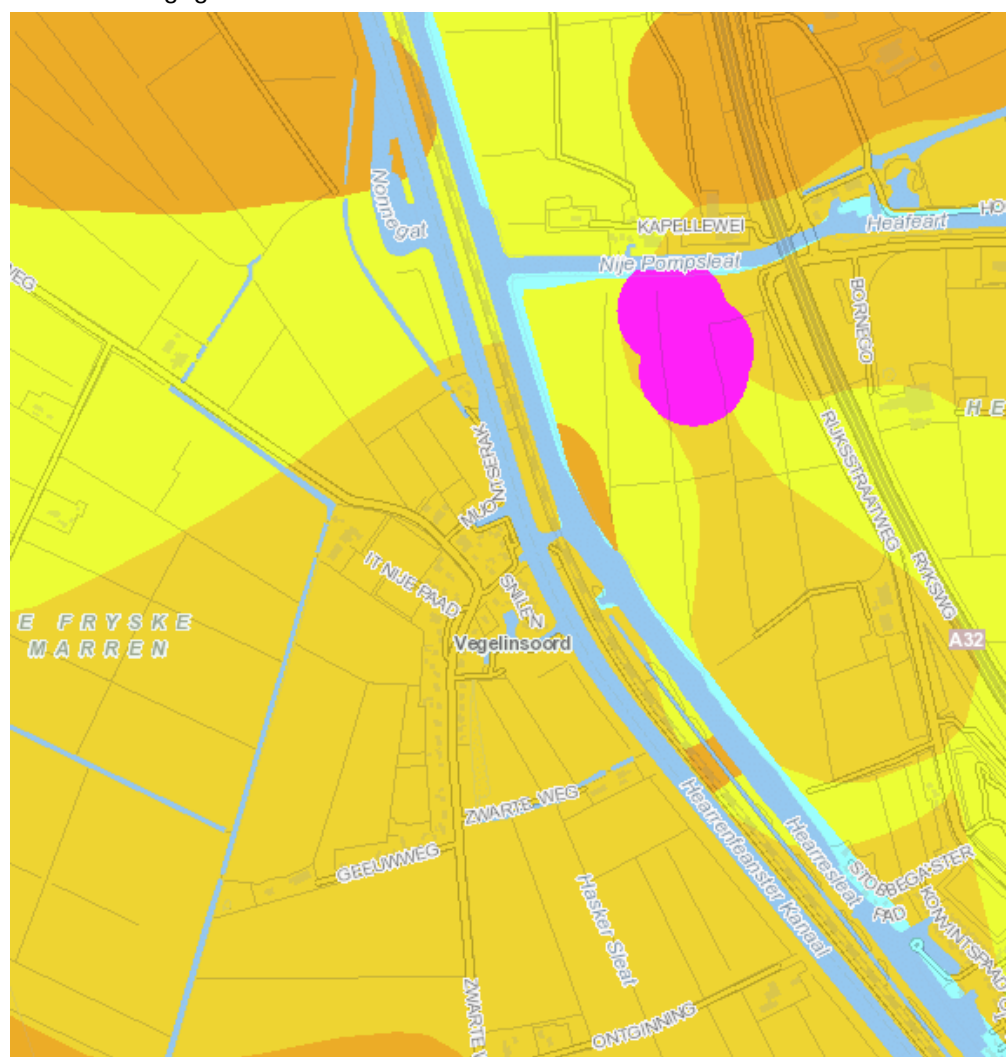
Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Hiervoor is de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gebruikt. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provincie dekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode ijzertijd - Middeleeuwen. Deze kaarten zijn ook gekoppeld aan de provinciale ruimtelijke verordening.

Steentijd - Bronstijd

Hieronder is de kaart met mogelijke archeologische resten uit de Steentijd - Bronstijd en later weergegeven.

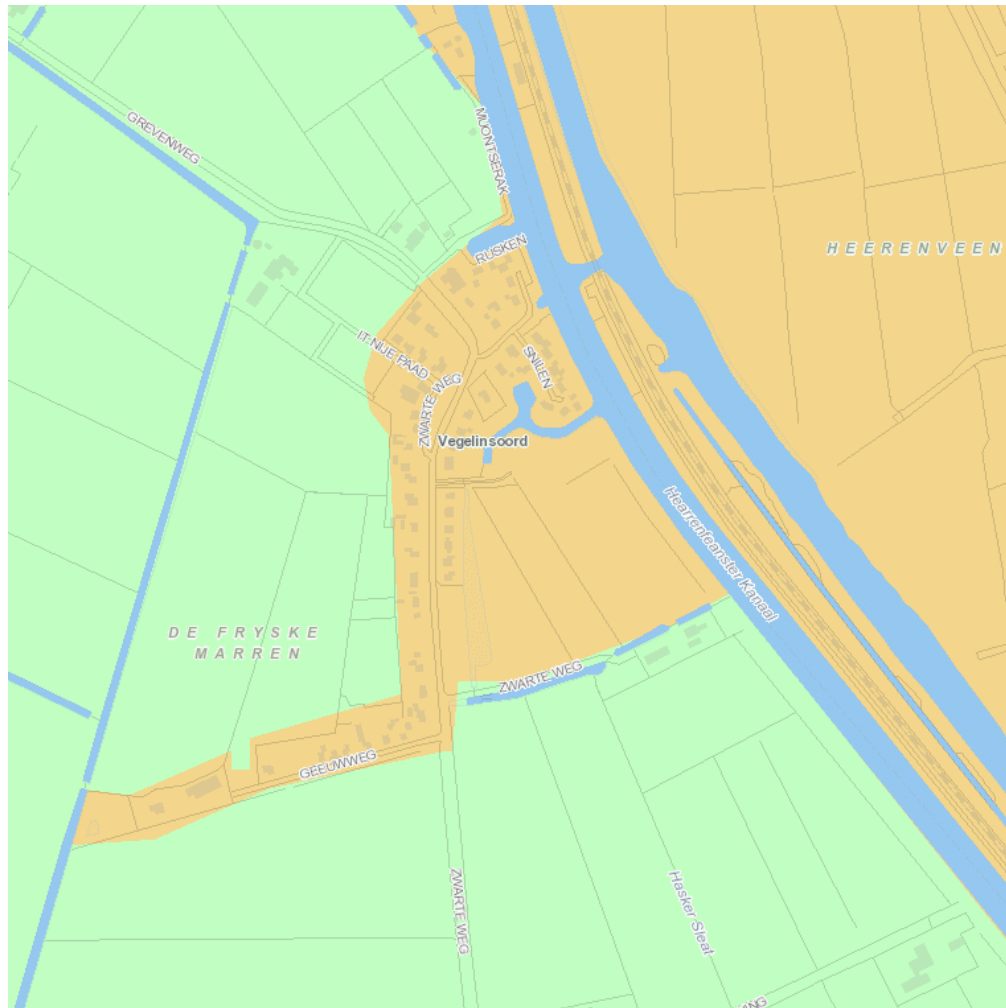


Afbeelding: Uitsnede kaart Steentijd - Bronstijd (FAMKE)

Het plangebied bevindt zich in het met lichtbruin aangegeven gebied. In de met lichtbruine aangegeven gebieden op de uitsnede van de kaart Steentijd - Bronstijd kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode Steentijd - Bronstijd. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan wordt aanbevolen waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen. Meer informatie over dit thema is te vinden op de Archeologische Kaart / FAMKE van de provincie Fryslân.

IJzertijd - Middeleeuwen

Hieronder is de kaart met mogelijke archeologische resten uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen en later weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart IJzertijd - Middeleeuwen (FAMKE)

In de met oranje/bruin aangegeven gebieden op de uitsnede van de kaart IJzertijd - Middeleeuwen kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, één of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats. De strategie van dit onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Het plangebied betreft een bebouwde kom. Daarom dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan. In het plangebied is een dubbelbestemming voor de archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Voor

het gebied waar bij ingrepen vanaf 2500 m2 archeologisch onderzoek nodig is, is op de verbeelding en in de regels een beschermende regeling van toepassing op grond waarvan de archeologische waarden worden behouden.

Cultuurhistorie

Het is verplicht om in het bestemmingsplan aandacht te schenken aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het kan nodig zijn om cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. Hieronder vallen bijvoorbeeld monumenten, karakteristieke panden, maar ook cultuurhistorisch waardevolle landschappen. In het plangebied zijn enkele van dergelijke cultuurhistorische waarden aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Het behoud en versterking van het bestaande karakter van het plangebied staat voorop.

In Vegelinsoord staat een karakteristiek bouwwerk: de woning aan de Zwarte Weg 51. Het betreft een pand met een bouwlaag onder afgeknot schilddak. Het pand is markant vanwege de brede gevel, hoogte van de verdiepingsvloer en bouwtrant. Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. De aspecten archeologie en cultuurhistorie leveren geen belemmering op.

4.4

Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De nieuwe Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur worden zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. De grootste veranderingen treden op bij de soortenbescherming. Zo vervalt de beschermingsstatus van een groot aantal planten en van soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Daarnaast krijgt een aantal bijzondere niet eerder beschermde libellen, dagvlinders, planten en één vissoort (Kwabaal) juist een beschermde status. Provincies krijgen meer bevoegdheid bij het benoemen van beschermde soorten. Bij gebiedsbescherming vervalt de status van Beschermde Natuurmonumenten. De bescherming van Natura 2000-gebieden verandert niet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen en ook niet nabij Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (Deelen, Sneekermeergebied) liggen op een dusdanige afstand dat er geen sprake is van een externe invloed.

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een dusdanige afstand het plangebied dat er geen sprake is van een externe invloed.

Het aspect gebiedsbescherming geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen, waardoor effecten op genoemde gebieden uit te sluiten zijn. Een nader ecologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Soortbescherming

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; "de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd". Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats.

Het aspect soortenbescherming geeft geen uitgangspunten en belemmeringen voor dit bestemmingsplan. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied zijn wel groen- en watergebieden aanwezig, waar mogelijk (beschermde) flora en fauna aanwezig is. Ook in deze gebieden worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen een verkennende soortentoets uit te voeren, wanneer de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet van te voren uit te sluiten is.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. De ecologische aspecten leveren geen belemmeringen op.

4.5

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. In deze wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt indien in dat bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt, waardoor akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Bestaande woningen kunnen wel opnieuw gebouwd worden en bestaande woningen kunnen worden uitgebreid. Wanneer dit het geval is mag de geluidsbelasting van deze geluidsgevoelige objecten niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op.

4.6

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor zal er als gevolg van het plan geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit voor de omgeving.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op.

4.7

Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven en inrichtingen kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Het doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Deze VNG handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied". Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het plangebied kan worden gekarakteriseerd als een "rustige woonwijk", waarin zich ook enkele andere functies bevinden. In of nabij het plangebied bevindt zich geen bedrijventerrein. Wel zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen te vinden, zoals een dorps huis. Indien een bedrijf is toegestaan, dan is dit ter plaatse vastgelegd door middel van een aanduiding om specifiek en enkel het desbetreffende bedrijf toe te staan. Vanwege de aanwezige woonfuncties in de omgeving zijn uitbreidingen van bedrijvigheid en voorzieningen slechts mogelijk na een gedegen ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische afweging.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op.

4.8 Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot :

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Inrichtingen

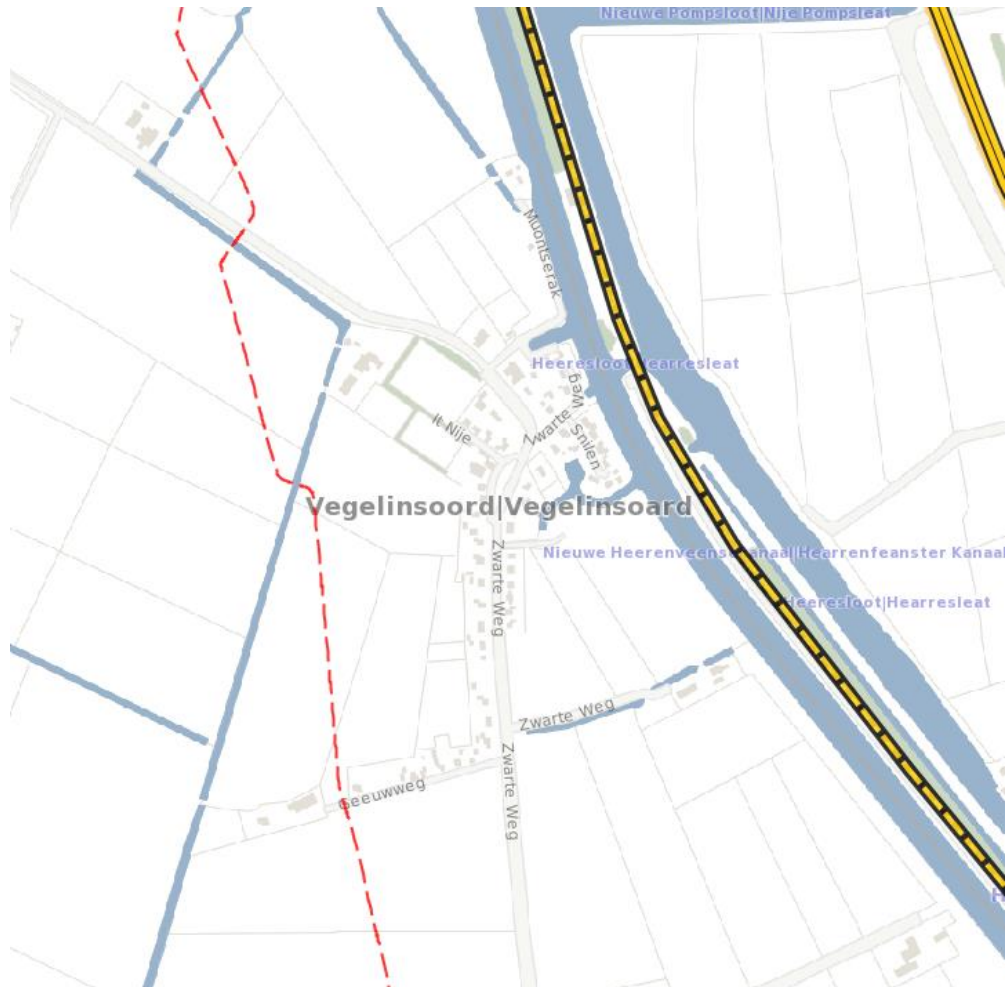
De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risicovolle Bevi-inrichting.

Buisleidingen

Nabij het plangebied ligt een hogedruk gasleiding. Deze leiding loopt ten westen van het plangebied. Het gaat hier om een aardgasleiding NEN 3650-leiding. Het plangebied ligt niet in een risicozone van deze leiding. De risicozone en groepsverantwoording is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord 2017' van de gemeente De Fryske Marren'. De ligging van de buisleiding levert daarmee geen problemen op. Op onderstaande afbeelding is de gasleiding te zien.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart met in het rood de hogedruk gasleiding

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Over de spoorlijn Leeuwarden-Heerenveen en het Heerenveense Kanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tussen de spoorlijn en het kanaal waar het transport plaatsvindt en het dorp Vegelinsoord is echter van een dusdanige grootte dat het dorp niet in de risicocontour van de transportroute ligt. Verder vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen over water of spoor plaats. De spoorlijn is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord 2017' van de gemeente De Fryske Marren'.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

4.9

m.e.r.-verantwoording

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het gewijzigde Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) per 1 juli 2017 en anderzijds de beschreven milieu- en omgevingsaspecten in de voorafgaande paragrafen. Dit bestemmingsplan ziet op het behoud van de bestaande situatie en is gebaseerd op de geldende regelingen voor het plangebied. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde. Er worden geen drempelwaarden overschreden die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. worden genoemd en er is eveneens geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bovendien zijn de milieueffecten in voorgaande paragrafen al voldoende onderzocht. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat met deze actualisatie er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Aangezien de bestaande situatie in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en onaanvaardbare gevolgen voor het milieu, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling achterwege gelaten.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is.

In een concrete situatie kan het voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. In voorkomende gevallen is de mogelijkheid opgenomen om van bepaalde regels af te wijken. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De bij dit plan behorende planregels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat specifieke regels voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkmogelijkheden. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Conform de SVBP zijn ze in dit hoofdstuk ondergebracht. Hoofdstuk 4 bevat het in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overgangsrecht.

5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen

Voor zover nodig worden bestemmingen hieronder van een nadere toelichting voorzien.

Het algemene uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de aanwezige functies en de huidige ruimtelijke kwaliteit. De mogelijkheden in het plangebied zijn afgestemd op de huidige situatie. Hierbinnen is er ruimte voor kwaliteitsverbetering.

Agrarisch - Cultuurgrond

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

Deze bestemming is gericht op het behoud van de open plekken met name aan de randen van het plangebied die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Hiervan is één locatie tevens als ijsbaan aangeduid. Het belangrijkste uitgangspunt voor gronden met deze bestemming is dat ze voor agrarische doeleinden gebruikt kunnen worden en dat op deze gronden niet gebouwd mag worden (een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is dus niet toegestaan). Een uitzondering hierop geldt voor het bestaande bouwvlak op de locatie van de ijsbaan. Binnen het bouwvlak is een ijsbaangebouw toegestaan conform de bestaande afmetingen.

De gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, waarbij ondergeschikt ook functies zijn toegestaan die dit hoofdgebruik versterken, zoals paden en sloten.

Groen

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De groenbestemming is van toepassing op 'centrale' locaties in het plangebied, het begeleidend groen langs de wegen en verdere kleine groenstroken. Het behoud van het groen en het open karakter hiervan staat voorop. De bouw van een gebouw is slechts toegestaan indien daartoe een locatie is aangeduid.

Binnen de bestemming zijn functies mogelijk die de openbare ruimte en de leefbaarheid in het dorp versterken. Het betreft bijvoorbeeld speelvoorzieningen, (wandel)paden en sloten.

Maatschappelijk

Uitgangspunt

De bestemming 'Maatschappelijk' komt op twee locaties voor binnen het plangebied, zijnde een school en een dorps huis.

Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke uitwisselbaarheid van qua zwaarte vergelijkbare maatschappelijke functies. Daarbij gaat het om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De uitwisselbaarheid van de verschillende maatschappelijke functies binnen de maatschappelijke bestemming is een belangrijk uitgangspunt. Voor de bebouwing geldt als uitgangspunt dat de bestaande situatie wordt gehandhaafd.

Bestemmingsbeschrijving

In de begripsbepaling is overeenkomstig het bovengenoemde uitgangspunt vastgelegd voor welke maatschappelijke functies de gebouwen en gronden gebruikt mogen worden. Detailhandel en horeca anders dan ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen is niet toegestaan.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande afmetingen zijn vastgelegd op de verbeelding. In verband met de afwijkende bouwhoogte is voor de kerktoren een specifieke regeling genomen. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid kan onder voorwaarden buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Sport

Uitgangspunt

De bestemming 'Sport' is van toepassing op meerde locaties binnen het plangebied. In de bestemming is de uitoefening van uiteenlopende sporten en recreatieve activiteiten toegestaan. De kantines en de kleedruimten zijn in verband met het ruimtebeslag in een bouwvlak vastgelegd volgens de bestaande maatvoeringen. Realisatie van dergelijke gebouwen is buiten de bouwvlakken alleen mogelijk door het toepassen van een afwijkingsmogelijkheid. De inpassing in de omgeving is een belangrijke voorwaarde bij het toepassen hiervan. Voor gebouwen die minder impact hebben op de omgeving (gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, dugouts en kassahokjes) is een meer algemene regeling van toepassing. Specifiek zijn er nog bouwregels gesteld voor lichtmasten en ballenvangers.

Bestemmingsbeschrijving

De kantines en kleedruimten zijn volgens de bestaande mogelijkheden vastgelegd op de verbeelding. Daarbuiten zijn ze zoals hiervoor gezegd alleen met een afwijkingsmogelijkheid te realiseren. In de gehele bestemming is maximaal 100 m² aan gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer en kassahokjes toegestaan. Dit kan - al naar gelang de behoefte - dus flexibel ingevuld worden in het bestemmingsvlak. Lichtmasten en ballenvangers zijn toegestaan tot respectievelijk 10 en 8 meter hoogte.

Verkeer

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De wegen en woonstraten in het plangebied zijn onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Ook bermen, sloten, begeleidende groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke zijn in deze bestemming meegenomen.

Het behoud van de bestaande wegen- en stratenstructuur in het dorp en het opnemen van andere functies ter ondersteuning van de openbare ruimte in de bestemming zijn belangrijke uitgangspunten. Om deze reden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In verband met de akoestische aspecten vanuit de Wet geluidhinder is het niet mogelijk het aantal rijstroken uit te breiden naar meer dan twee.

Water

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De bestemming 'Water' is van toepassing op de bestaande waterpartijen.

Het behoud van het water is een belangrijk uitgangspunt, waarbij er ondergeschikt ook mogelijkheden bestaan voor extensief dagrecreatief medegebruik en groenvoorzieningen.

Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3

Uitgangspunt

Het overgrote deel van het plangebied is ingevuld met een woonbestemming. Het behoud en de versterking van de woonfunctie en aan de woonfunctie aanverwante functies is het belangrijkste uitgangspunt. Met het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is gekozen voor een uniforme systematiek voor alle woonbestemmingen in de gemeente. Er wordt gewerkt met drie woonbestemmingen. De bestemming 'Wonen - 1' is gebruikt voor woningen uit één laag met kap, de bestemming 'Wonen - 2' voor woningen uit twee lagen met kapen en 'Wonen - 3' voor de overige woningen (voormalige boerderijen). Vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn binnen deze bestemmingen standaard toegestaan. Rijenwoningen zijn alleen toegestaan als deze als zodanig zijn aangeduid, met daarbij het maximum aantal aaneen te bouwen woningen.

In de woonbestemmingen wordt gewerkt met de bestaande bouwvlakdiepte. Zolang er geen ruimte is voor een nieuw woonhuis tussen bestaande woonhuizen, worden deze gezamenlijk in een bouwvlak opgenomen. Het bestaande aantal woonhuizen is in de regels vastgelegd. Door middel van een afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om een extra woonhuis te bouwen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is, onder andere in verband met brandveiligheidsaspecten, in de regels standaard vastgelegd op minimaal drie meter (met uitzondering van bestaande situaties waarbij die afstand kleiner is dan drie meter). Via een binnenplanse afwijking met bijbehorende toetsingscriteria kan deze afstand worden verkleind.

Binnen alle woonbestemmingen is een uniforme erfbebouwingsregeling gehanteerd waarbij rekening is gehouden met een maximale oppervlakte en een bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen). Hiermee wordt voorkomen dat de percelen te vol worden gebouwd, dit is onder andere van belang voor de brandveiligheid. Afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel gelden er afwijkingsmogelijkheden om de hoeveelheid erfbebouwing te vergroten. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat voor grotere bouwpercelen meer mogelijkheden gelden. Verder zijn er mogelijkheden voor erkers opgenomen in de woonbestemmingen.

Indien in de bestaande situatie sprake is van meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, dan is dit vastgelegd met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken'.

Er zijn onder voorwaarden verschillende functies bij het wonen toegestaan, zoals aan huis verbonden werkactiviteiten en 'bêd en brochje'. Het uitgangspunt hiervoor is dat deze functies ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. Binnen de woonbestemming is in een enkel geval een afwijkende functie (atelier) aanwezig die specifiek is geregeld in de bestemming. Uitgangspunt is dat deze functie ter plekke kan blijven worden uitgeoefend volgens de huidige situatie.

Bestemmingsbeschrijving

In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen moeten in de bouwvlakken gebouwd worden, er is een afwijkingsmogelijkheid in de bestemmingen opgenomen om het hoofdgebouw onder voorwaarden gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen. In de bestemming 'Wonen - 1' zijn woningen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 en 11 meter toegestaan (een laag met kap), in de bestemming 'Wonen - 2' is dit op 6,5 en 12 meter bepaald (twee lagen met kap) en in de bestemming 'Wonen - 3' is de bestaande goot- en bouwhoogte toegestaan.

Bij de woonbestemmingen is ten hoogste 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een maximaal oppervlak van 50% per bouwperceel. De oppervlakte van het hoofdgebouw telt hier niet in mee. Afhankelijk van de grootte van het bouwperceel kan deze oppervlakte als afwijking en onder voorwaarden vergroot worden.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden voor detailhandel en bedrijvigheid, met uitzondering van aan huis verbonden werkactiviteiten en bêd en brochje. Bij deze functies is het van belang dat ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, zodat de woonfunctie voor het overgrote deel behouden blijft. De regeling is hierop afgestemd.

Het bestaande aantal woningen is uit te breiden met een afwijkingsmogelijkheid, mits dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Om een ieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, wordt een inspraakprocedure gevolgd, zoals die is opgenomen in de gemeentelijke Inspraakverordening.

In dezelfde fase wordt het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het Besluit ruimtelijke ordening. Over alle eventueel ingekomen reacties wordt een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan worden verwerkt en die mogelijk kunnen leiden tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is dan gelegenheid tot het mondeling en schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad. Uiteindelijk is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is op basis van een inventarisatie afgestemd op de bestaande situatie en de geldende mogelijkheden voor het plangebied. Geheel nieuwe bouwplannen (volgens het Bro) worden niet mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is niet van toepassing en de vaststelling van een exploitatieplan daarom niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vegelinsoord 2018' met identificatienummer NL.IMRO.1940.BPVEG18VEGELINSORD-VO01 van de gemeente De Fryske Marren;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
- 1.3 aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk:**
een bouwwerk dat in een directe fysieke verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan zij worden aan- of uitgebouwd. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk een vergroting van een bestaande ruimte is;
- 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 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 oeverbescherming, 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 en 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 bebouwingspercentage:**
een in het bouwvlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.12 bedrijfswoning:**
een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf;
- 1.13 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 de verordening tot stand zijn gekomen;
- 1.14 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 bijbehorend bouwwerk:**
een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd(e) gebouw of overkapping;
- 1.17 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen van een standplaats;
- 1.18 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.21 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

- 1.22 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;
- 1.23 cultuurgrond:**
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- 1.24 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.25 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;
- 1.26 erker:**
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis of bedrijfswoning, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;
- 1.27 evenement:**
een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten (niet bedoeld weekmarkten), braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;
- 1.28 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;
- 1.29 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.30 geluidsbelasting:**
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- 1.31 geluidsgevoelige objecten:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
- 1.32 geluidszoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.33 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;

1.34**horecabedrijf:**

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;

categorie 1:

vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie;

categorie 2:

vormen van horeca die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra;

categorie 3:

vormen van horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension;

categorie 4:

vormen van horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants;

categorie 5:

vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, viskraam, shoarmazaak;

categorie 6:

vormen van horeca waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

categorie 7:

vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m²;

1.35**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;

- 1.36 kantoor:**
een gebouw of een ruimte in een gebouw dat/die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
- 1.37 kap:**
een dak met een zekere helling;
- 1.38 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.39 nutsvoorzieningen:**
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;
- 1.40 overkapping:**
elk bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.41 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 plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk dat in, op of over het water wordt gebouwd:
 - het NAP -0,52 m;
- 1.42 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.43 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;
- 1.44 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;

- 1.45** **vrijstaand/op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk:**
bouwwerk dat vrijstaand van het (hoofd)gebouw waar het bij hoort wordt gebouwd;
- 1.46** **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één
afzonderlijke huishouding;
- 1.47** **woonhuis:**
een gebouw, dat één woning omvat.

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 andere bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuurgrond;
 - b. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- met daaraan ondergeschikt:
- c. een ijsbaangebouw;
 - d. paden;
 - e. sloten, bermen en beplanting;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. in afwijking van lid 3.2.1 sub a is een ijsbaangebouw binnen het bouwvlak toegestaan, waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte van het ijsgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte en bouwhoogte zullen bedragen.

3.2.2 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen silo's worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de ijsbaan zal ten hoogste 12,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. water;

met daar in ondergeschikte mate bijbehorend:

- d. openbare parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen/bedrijfswoningen c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. een dorpshuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dorpshuis';

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. terreinen;
- i. andere bouwwerken, waaronder vlaggenmasten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen of overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw of overkapping zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. er mogen ten hoogste 2 vlaggenmasten per bouwperceel worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- het bepaalde in lid 5.2.1 onder a in die zin dat gebouwen en/of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandelsdoeleinden anders dan ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dorpshuis' van de kaart wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van sport- en recreatieve doeleinden, zoals sport- en speelvelden en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. kantines;
 2. tribunes en kleedruimtes;
 3. onderhoud en beheer;
 4. kassahokjes;
 5. dugouts;

met de daarbijbehorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. paden;
- g. sloten en bermen;
- h. andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen A

Voor het bouwen van de in lid 6.1 sub b onder 1 en 2 genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen B

Voor het bouwen van de in lid 6.1 sub b onder 3 en 4 genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 25 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- het bepaalde in lid 6.2.1 sub a in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water;
- met de daarbijbehorende:
- i. andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor wegen bestaande uit meer dan 2 rijstroken, tenzij anders aangegeven.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. oevers, bermen en beplanting;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. extensief dagrecreatief medegebruik en visserij;
 - d. aanleggelegenheid;
 - e. ligplaatsen voor recreatieve vaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. andere bouwwerken, waaronder duikers en/of dammen en walbeschoeiingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

8.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor aanleggelegenheid voor meer dan 3 aaneengesloten dagen;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van het innemen van een ligplaats voor vaartuigen, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'ligplaats';
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden werkactiviteit;
 - 2. béd & brochje;
- b. een schildersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf';
- c. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
 - d. een rijbak, ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
 - e. paden en stegen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
 - j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 9.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. in afwijking van sublid a mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 2. 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 hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 3. een erker over ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, zal worden gebouwd;

4. de afstand van een erker tot de tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelgrens, ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;
5. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens zal tenminste 0,5 m bedragen, tenzij het een bijbehorend bouwwerk bij een blok van meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen betreft, in welk geval een bijbehorend bouwwerk in/op de tussenliggende zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. de afstand van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m² bedragen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken' zal de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- f. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn 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 mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn 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 zal bedragen;
- h. de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid g zal de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 m bedragen.

9.2.3

Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. er mag ten hoogste 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3

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 9.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het woonhuis, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 150 m² bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. het bepaalde in lid 9.2.1 sub d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 9.2.1 sub e in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd, mits:
 1. dit niet leidt tot het realiseren van een extra bouwlaag;
- d. het bepaalde in lid 9.2.2 sub c in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens wordt verkleind;
- e. het bepaalde in lid 9.2.2 sub d in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel wordt vergroot;
- f. het bepaalde in lid 9.2.2 sub e 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, zal bedragen;
 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, zal bedragen;
 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, zal bedragen;
- g. het bepaalde in lid 9.2.2 sub g 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;
- h. het bepaalde in lid 9.2.2 sub h 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 zal bedragen.

9.4

Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal;
- b. het gebruik van op zichzelf staande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan huis verbonden werkactiviteit;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden werkactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsploeroppervlakte 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;
- f. 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.

9.5

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4 onder a in die zin dat het aantal woningen toeneemt, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden werkactiviteit;
 - 2. béd & brochje;
- b. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de hoofdgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
 - d. paden en stegen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
 - i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 10.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. in afwijking van sublid a mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 2. 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 hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 3. een erker over ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, zal worden gebouwd;

4. de afstand van een erker tot de tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelgrens, ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;
5. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens zal ten minste 0,50 m bedragen, tenzij het een bijbehorend bouwwerk bij een blok van meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen betreft, in welk geval een bijbehorend bouwwerk in/op de tussenliggende zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. de afstand van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m² bedragen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken' zal de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- f. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn 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 mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn 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 zal bedragen;
- h. de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid g zal de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 m bedragen.

10.2.3

Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. er mag ten hoogste 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3

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 10.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het woonhuis, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 150 m² bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. het bepaalde in lid 10.2.1 sub d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 10.2.2 sub c in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 10.2.2 sub d in die zin dat de afstand van een een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel wordt vergroot;
- e. het bepaalde in lid 10.2.2 sub e 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, zal bedragen;
 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, zal bedragen;
 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, zal bedragen;
- f. het bepaalde in lid 10.2.2 sub g 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 lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 10.2.2 sub h 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 zichzelf staand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

10.4

Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal;
- b. het gebruik van op zichzelf staande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan huis verbonden werkactiviteit;
- e. 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 een 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;
- f. 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.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4 onder a in die zin dat het aantal woningen toeneemt, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

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

10.6.1 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 verwijderen van hoofdgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

10.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.6.1 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.

10.6.3

Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.6.1 kan alleen worden verleend, mits:

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

Artikel 11 Wonen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden werkactiviteit;
 - 2. béd & brochje;
- b. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. paden en stegen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
 - h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 11.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. in afwijking van sublid a mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 2. 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 hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 3. een erker over ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, zal worden gebouwd;
 - 4. de afstand van een erker tot de tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelgrens, ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;

5. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens zal tenminste 0,5 m bedragen, tenzij het een bijbehorend bouwwerk bij een blok van meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen betreft, in welk geval een bijbehorend bouwwerk in/op de tussenliggende zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. de afstand van een aan- of of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m² bedragen, met inachtneming van de volgende regel:
 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- f. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn 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 mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn 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 zal bedragen;
- h. de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid g zal de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 m bedragen.

11.2.3

Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. er mag ten hoogste 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3

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 11.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het woonhuis, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 150 m² bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;

- b. het bepaalde in lid 11.2.1 sub d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 11.2.1 sub e in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd, mits:
 - 1. dit niet leidt tot het realiseren van een extra bouwlaag;
- d. het bepaalde in lid 11.2.2 sub c in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens wordt verkleind;
- e. het bepaalde in lid 11.2.2 sub d in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel wordt vergroot;
- f. het bepaalde in lid 11.2.2 sub e 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, zal bedragen;
 - 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, zal bedragen;
 - 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, zal bedragen;
- g. het bepaalde in lid 11.2.2 sub h 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;
- h. het bepaalde in lid 11.2.2 sub i 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 zal bedragen.

11.4

Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal;
- b. het gebruik van op zichzelf staande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan huis verbonden werkactiviteit;
- e. 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 een 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;
- f. 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.

11.5

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.4 onder a in die zin dat het aantal woningen toeneemt, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. het aantal woningen in overeenstemming is met een woningbouwprogramma dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Artikel 12 Waarde – Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m², 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. Het bepaalde in sublid a is niet van toepassing op bouwwerken waarbij:
 1. naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond zonder archeologisch rapport dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en/of dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden (bijvoorbeeld een saneringsrapport); en/of
 2. het de vervanging, vernieuwing of verandering betreft van bestaande bovengrondse bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut en/of niet dieper wordt vergraven dan de te verwijderen fundering; de uitvoering reeds gestart is op grond van een verleende omgevingsvergunning of vergund is ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 3. het een bouwwerk betreft met een oppervlakte onder sublid a genoemde vrijstellingsgrenzen en dat niet dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld en zonder heiwerkzaamheden wordt gerealiseerd.

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 die dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld én een grotere oppervlakte dan 2500 m² beslaan 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. naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond zonder archeologisch rapport dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en/of dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden (bijvoorbeeld een saneringsrapport).

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande maatvoeringen

Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge de bouwregels is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.

In die gevallen dat bestaande percentages, dakhellingen, kapvormen, hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten afwijken van de bouwregels, worden de bestaande maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.

14.2 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.

14.3 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 15 Algemene gebruiksregels

15.1 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.

Artikel 16 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 m bedraagt.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologisch en ecologische waarden en de waterhuishouding, het plan wijzigen in die zin dat:

- bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van of een wijziging in de bestaande infrastructuur, mits deze activiteiten niet samenhangen met nieuwe planmatige stad- of dorpsuitbreidingen waarover nog geen overeenstemming bestaat met Rijk, provincie en waterschap.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingsplannen 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 Beleidsregels Parkeren 2017 (hierna: Beleidsregels parkeren) 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 Beleidsregels parkeren (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 19 Overgangsrecht

19.1 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 sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid 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.

19.2 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 het sublid 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 sublid 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. Sublid 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 20 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vegelinsoord',

