

bestemmingsplan Burdaard
- Hoofdweg 138D

vastgesteld

GEMEENTE

NOARD
EAST FRYSLÂN



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Burdaard - Hoofdweg 138D

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Wonen - 1	13
Artikel 4 Waterstaat - Aandachtszone vaarweg	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie	19
Artikel 8 Afwijken gebruiksregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10 Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11 Overgangsrecht	27
Artikel 12 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Burdaard - Hoofdweg 138' van de gemeente Noardeast-Fryslân;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting dan wel uitbreiding van het hoofdgebouw vormt;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieur-architect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatie-adviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandarts-specialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw, aan- /uitbouwen en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor detailhandel, een (horeca)bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag en administratieruimten en dergelijke;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat hoofdgebouw;

1.10 bouwen:

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

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwlaag:

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

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwvlak:

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

1.15 bouwwerk:

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

1.16 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.17 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;

1.18 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.19 gebouw:

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

1.20 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.21 gevelbouwgrens:

de als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;

1.24 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.25 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 genoemde bedrijfsactiviteiten dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.26 milieusituatie:

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

1.27 normaal onderhoud:

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

1.28 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;

1.29 overig bouwwerk:

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

1.30 overkapping:

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

1.31 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in het water wordt gebouwd:
 1. het NAP -0,52 m;

1.32 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.33 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;

1.34 sociale veiligheid:

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

1.35 straat- en bebouwingsbeeld:

een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door:

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

1.36 verkeersveiligheid:

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

1.37 voorgevel:

de voorgevel van een gebouw dan wel de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt; in hoeksituaties wordt de naar de weg gekeerde zijgevel tevens als voorgevel aangemerkt;

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld en bestemd voor de huisvesting van een huishouden;

1.39 woonhuis:

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

1.40 woonsituatie:

een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden) bepalend.

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een hoofdgebouw tot de zijde-lingse perceelgrens;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig 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, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van een bouwwerk, met inbegrip van bovengrondse onderdelen, voor zover aanwezig op 1,00 m of hoger boven peil, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen zoals goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een maximale oversteek van 40 cm.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. water;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwen van hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, met dien verstande dat binnen de 'overige zone - landschappelijke zichtzone' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, zal een hoofdgebouw in de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel ten hoogste 2,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- g. de hoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- h. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

3.2.2 *Bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, met dien verstande dat binnen de overige zone - landschappelijke zichtzone' geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd;
- b. indien geen gevelbouwgrens is aangegeven, zullen de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen ten minste 3,50 m achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e, mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 75 m² bedragen, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- g. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- h. de goothoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- i. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 1. de hoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, mits de hoogte 1,00 m minder bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw;
 2. de hoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.2.3 *Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.2.4 *Voorwaardelijke verplichting bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van lichtmasten/verlichting*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verlichting als bedoeld in lid 3.2.3 onder c kan uitsluitend worden verleend wanneer de voorwaarden voor verlichting/lichtmasten en de bijbehorende lichtuitstoot als bedoeld in Bijlage 1 behorende bij deze regels, aangetoond door een ter zake kundige, zijn gerealiseerd/nageleefd en in stand worden gehouden dan wel dat de realisatie/naleving en de instandhouding van de voorwaarden voor verlichting/lichtmasten en de bijbehorende lichtuitstoot als bedoeld in Bijlage 1 behorende bij deze regels krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

3.3 *Nadere eisen*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1. sub e en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1. sub i en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten een bouwvlak wordt gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2. sub b en toestaan dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping minder dan 3,50 m achter, dan wel vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 3.2.2. sub e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen,

bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 75 m²;

- g. het bepaalde in lid 3.2.2. sub d, e en f en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

De genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het plaatsen van bebouwing, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke zichtzone';
- c. voor zover in het bouwvlak geen maximum aantal woningen is aangegeven: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één woning per bouwvlak;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers c.q. arbeidsmigranten.

3.6 Afwijken specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.5. sub e en toestaan dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 1 dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige be-bouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfs-vloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling van de woning;
 3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 6. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- b. het bepaalde in lid 3.5. sub e en toestaan de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige logiesverstrekking, mits:
 1. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 2. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorge-nomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 4. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 5. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt;
- c. het bepaalde in lid 3.5 sub f en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers c.q. arbeidsmigranten, mits:

- binnen een straal van 50 m ten hoogste één woonhuis voor een dergelijke functie wordt gebruikt.

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waterstaat - Aandachtszone vaarweg

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Aandachtszone vaarweg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basis-bestemmingen), tevens bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg;
 - b. werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en dijken;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

4.2.2 Bouwen bouwwerken, ten behoeve van de dubbelbestemming

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming geldt de volgende regel:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 en toestaan dat de in de andere bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf is geadviseerd door de betreffende beheerder van de waterstaatkundige functie;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende (neven)functie van de gronden.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waterstaat - Aandachtszone vaarweg' wordt verwijderd, mits de waterstaatkundige functie van de gronden is vervallen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 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 waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en die de bodem dieper dan 0,30 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

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

5.2.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

5.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, het diepploegen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

5.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Onderzoeksplicht

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

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

5.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 5.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

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

5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten dienste van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Afwijken gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels ten aanzien van het wonen, en toestaan dat de gebouwen (gedeeltelijk) worden gebruikt voor kangoeroewoningen, mits:
 1. er sprake is van een genoegzaam aantoonbare, tijdelijke zorgbehoefte met een persoonlijke, niet-bedrijfsmatige relatie welke niet kan overgaan op derden;
 2. het gaat om een tijdelijke situatie, waarbij hergebruik ook mogelijk is maar permanent zelfstandige bewoning uitgesloten is, zodat geen nieuw adres kan ontstaan;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van eventuele archeologische en ecologische waarden en de waterhuishouding.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken 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 bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 10.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10 %.
- c. Lid 10.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 lid 10.2 sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2 sub a na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 10.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

De regels behorende bij dit plan worden aangehaald als:

"Regels bij het plan Burdaard - Hoofdweg 138D van de gemeente Noardeast-Fryslân'.

