

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

Artikel 4 Bedrijf

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

Artikel 6 Bedrijventerrein

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

Artikel 8 Detailhandel - Beschermd stadsgezicht

Artikel 9 Groen

Artikel 10 Horeca

Artikel 11 Maatschappelijk

Artikel 12 Recreatie - Jachthaven

Artikel 13 Verkeer

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 16 Water

Artikel 17 Wonen - 1

Artikel 18 Wonen - 2

Artikel 19 Wonen - Beschermd Stadsgezicht

Artikel 20 Wonen - Voormalige boerderijpanden

Artikel 21 Wonen - Woongebouw

Artikel 22 Leiding - Gas

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Artikel 24 Leiding - Riool

Artikel 25 Leiding - Water

Artikel 26 Waarde - Archeologie

Artikel 27 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

Artikel 30 Algemene bouwregels

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

Artikel 34 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht

Artikel 36 Slotregel

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het Bestemmingsplan Franeker Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1949.BPFranekerZuid-VAS1 van de gemeente Waadhoeke;

1.2 het bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

de in bijlage 3 genoemde beroepen, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

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 ABC-goederen:

auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.7 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel dan wel productiegerelateerde detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.8 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.9 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.10 archeologisch waardevol gebied:

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsbeeld:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bedrijfsgebouw:

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

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.17 beperkt kwetsbaar object:

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

1.18 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is dan wel krachtens een omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd, 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 het van kracht worden van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 bodemarchief:

de sporen van (vooral) menselijke bewoning en bewerking die in de bodem zijn achtergebleven;

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, als ook productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, zoals podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimtes en creativiteitscentra, casino's en feestzalenverhuur, met dien verstande dat speelhallen, niet zijnde een casino, niet zijn toegestaan;

1.30 cultuurhistorische waarden:

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

1.31 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;

1.32 dienstverlening:

werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel dan wel productiegerelateerde detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.34 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.35 gebouw:

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

1.36 gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken, gelet op het gebruik van de in de nabijheid gelegen gronden;

1.37 geluidsbelasting:

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

1.38 geluidsgevoelige objecten:

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

1.39 geluidsgevoelige functies:

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

1.40 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.41 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar al dan niet in ondergeschikte vorm bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.44 horecabedrijf categorie 1:

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

1.45 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals restaurants;

1.46 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren en/of dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken, en shoarmazaken;

1.47 horecabedrijf categorie 4:

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

1.48 horecabedrijf categorie 5:

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals pensions, hotels en hotel-restaurants;

1.49 horecaterras:

een al dan niet overdekt terras, behorende bij een al dan niet zelfstandig horecabedrijf en zich bevindend in de directe nabijheid van het betreffende bedrijf;

1.50 horecavloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten, e.d.;

1.51 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen met een zekere mate van onderlinge verbondenheid die binnen een complex van ruimte gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.52 internetdetailhandel:

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering hoofdzakelijk geschiedt per post of koeriersdiensten en waarbij geen sprake is van een showroom;

1.53 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

1.54 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

1.55 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.56 kantoor:

een gebouw, dat 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;

1.57 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 3 genoemde bedrijvigheid, 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 door de bewoner en de aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerkers;

1.58 kleinschalige duurzame energieopwekking:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.59 kwetsbaar object:

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

1.60 logiesverstrekking:

het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf al dan niet in combinatie met ontbijt binnen de woonfunctie, zoals een pension aan huis en bed and breakfast;

1.61 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.62 milieusituatie:

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden, externe veiligheid 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;

1.63 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;

1.64 nutsvoorzieningen:

voorzieningen voor algemeen nut, zoals afvalinzameling, elektriciteit, gas, (tele)communicatie en dataverkeer, openbaar vervoer en water. Het gaat hierbij om andere bouwwerken zoals antennes, bakken, borden, containers, hekken, kastjes, palen, zuilen en wat met deze bouwwerken te vergelijken is. Onder nutsvoorziening wordt ook verstaan een schakelstation, een rioolwaterzuiveringsinstallatie, een telecommunicatiestation en een transformatorstation;

1.65 ondergeschikte detailhandel:

een niet zelfstandige detailhandelsfunctie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie die binnen de bestemming is toegestaan;

1.66 ondergeschikte horeca:

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

1.67 opgaande meerjarige teelt:

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.68 overkapping:

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

1.69 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of in het water wordt gebouwd: het Fries Zomerpeil;

c. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

1.70 perifere detailhandel:

detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- a. detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;
- b. detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires;
- c. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;

1.71 productiegebonden detailhandel:

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

1.72 risicogevoelig bouwwerk c.q. object

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

1.73 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.74 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 supermarkt:

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening;

1.76 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;

1.77 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.78 voorkeurgrenswaarde:

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

1.79 vuurwerkbedrijf:

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

1.80 woning:

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

1.81 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.82 woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object, waaronder tevens een woonark, een casco en naar de aard daarmee gelijk te stellen object wordt verstaan;

1.83 (goede) 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;

1.84 zorginstelling:

een gebouw of een ruimte in een gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevenden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de zijdelingse perceelgrens;

2.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

2.9 de bouwhoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (rotor)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- d. de opwekking van zonne-energie met de daarbijbehorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';
- e. een recreatieplas ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieplas', met de daarbijbehorende:
 1. oevers;
 2. voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie;
 3. zandwinning;
 4. aanlegvoorzieningen ten behoeve van de wachtplaats voor schepen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- j. openbare fiets- en wandelpaden;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;

met de daarbijbehorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de opwekking van zonne-energie worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark';
- c. de oppervlakte zal per gebouw of overkapping ten hoogste 15 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. er zullen geen silo's, platen en bassins worden gebouwd, met uitzondering van bestaande platen ten dienste van opslagdoeleinden;
- b. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken en paardrijbakken worden gebouwd;

- c. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken en paardrijbakken worden gebouwd;
- d. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde ten behoeve van de opwekking van zonne-energie mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark';
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' dient er binnen een jaar na de realisatie van het zonnepark sprake te zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing volgens de uitgangspunten zoals genoemd in bijlage 1.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- b. het opslaan van agrarische producten ;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de houtteelt en de bosbouw;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt of overige de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen; meerjarige teeltvormen;
- f. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan ten behoeve van erfbeplanting, wegbepanting, schuilgelegenheid voor vee of waarvoor een vergunning is verleend;
- g. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. de opslag van nucleair afval.

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

3.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het verharden van perceel- en/of kavelontsluitingswegen met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap, de cultuurhistorische en archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kunne burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein', mits:

- a. de gronden in de eerste fase van het Bedrijventerrein Kie fase 1 voor ten minste 80% zijn uitgegeven met uitzondering van de gronden grenzend aan het Van Harinxmakanaal voor zover er sprake is van watergebonden bedrijvigheid;
- b. middels een behoefteprognose aannemelijk kan worden gemaakt dat realisering op afzienbare tijd aan de orde is;
- c. de uitbreiding in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, alsmede voor:
 2. dienstverlening;
 3. een tegelhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelbedrijf';
 4. bedrijfswoningen met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 4.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 4.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zullen de gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' zal het bebouwingspercentage van een bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen;

- c. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in 4.1 onder a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit onevenredig toeneemt.

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 4.4 sub a in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1 en 2 dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het bepaalde in lid 4.4 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bouwbedrijf', 'detailhandel' of 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding en de energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 - 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 - 3. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 - 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 - 5. perifere detailhandel in de vorm van ABC-goederen;
 - 6. internetdetailhandel, alsmede detailhandel voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de internetdetailhandel, in de vorm van de verkoop van accessoires;
 - 7. bouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf';
 - 8. autoplaatwerkerijen en autospuitinrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting';
 - 9. betonmortelcentrales, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale';
 - 10. installatiebedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
 - 11. scheepsbouw- en reparatiebedrijven al dan niet in combinatie met scheepsstalling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw- en reparatiebedrijf en scheepsstalling';
 - 12. scheepswerven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf';
 - 13. schoonmaakbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf';
 - 14. tuincentra en kwekerijbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum en kwekerijbedrijf';
 - 15. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
 - 16. detailhandel in consumentenelektronica, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenelektronica';
 - 17. een kringloopwinkel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel';

18. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, met daarbijbehorende een autowasstraat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
19. zelfstandige kantoren zonder baliefunctie, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
20. bedrijfswoningen met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

- b. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;
- c. kassen, ter plaatse van de aanduiding 'kas';

met de daarbijbehorende:

- d. wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. erven en terreinen;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:
 1. cementsilo's, ter plaatse van de aanduiding 'silo';
 2. windturbines, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 6.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 6.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel zal ten hoogste 10.000 m² bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' zal het bebouwingspercentage van een bouwvlak per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- d. de afstand van een gebouw of overkapping tot de perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- e. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- g. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen.
- h. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen zal ten hoogste 55% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'kas' bedragen;
- c. de bouwhoogte van een kas zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijbakken worden gebouwd;
- b. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' zal ten hoogste één windturbine worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een windturbine zal ten hoogste 40,00 m bedragen;
- e. de rotordiameter van de windturbine zal ten hoogste 66,00 m bedragen;
- f. cementsilo's mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'silo';
- g. de bouwhoogte van een cementsilo zal ten hoogste 35,00 m bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kraan' zal de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde ten hoogste 20,00 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 sub b in die zin dat oppervlakte van een bouwperceel wordt vergroot, mits sprake is van gebondenheid van het betreffende bedrijf in de regio;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1 sub c in die zin dat het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel tot ten hoogste 80% wordt bebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de benodigde capaciteit aan parkeervoorzieningen op het bij het bedrijf behorende terrein;
- c. het bepaalde in lid 6.2.1 sub d in die zin dat de afstand tot de perceelgrens wordt verkleind, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de brandveiligheid;
- d. het bepaalde in lid 6.2.1 sub h in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot 15,00 m;
- e. het bepaalde in lid 6.2.4 sub l in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 20,00 m.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in 6.1 onder a sub 1 tot en met 4;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, voorzover de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. perifere detailhandel in de vorm van ABC-goederen;
 - 2. internetdetailhandel, alsmede detailhandel voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de internetdetailhandel, in de vorm van de verkoop van accessoires;
 - 3. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel perifeer', in welk geval perifere detailhandel is toegestaan;
 - 4. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenelektronica', in welk geval detailhandel in consumentenelektronica is toegestaan;
 - 5. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel', in welk geval een kringloopwinkel is toegestaan;
 - 6. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' in welk geval detailhandel is toegestaan voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardrijbakken;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- g. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit onevenredig toeneemt.
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van gebouwen voor:
 - 1. zelfstandige kantoren, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'kantoor';
 - 2. kantoren met een baliefunctie.
 - 3. kantoren over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 600 m², tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'kantoor', in welk geval de bedrijfsvloeroppervlakte van zelfstandig kantoren ten hoogste 1200 m² per mag zijn.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 6.5 sub a onder 1 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het bepaalde in lid 6.5 sub a onder 2 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel

- worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- c. het bepaalde in lid 6.5 sub a onder 3 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 4.1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- d. het bepaalde in lid 6.5 sub a onder 4 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 4.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- e. het bepaalde in lid 6.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van perifere detailhandel, mits:
1. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied detailhandel perifeer';
 2. geen duurzame ontvricting van het winkelapparaat in Franeker optreedt en de vestiging in de binnenstad en/of in de Wilhelminabuurt niet mogelijk is en de vestiging in de binnenstad niet tot de reële mogelijkheden behoort;
 3. geen supermarkten worden gevestigd;
- f. het bepaalde in lid 6.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'kantoor' wordt aangebracht, mits:
1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2;
 2. geen sprake is van kantoren met een publieksaantrekkende werking;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 1200 m² per kantoor;
 4. er sprake is van een directe, concrete behoefte van kantoren die naar aard en schaal past bij de aard van Franeker;
 5. wordt aangetoond dat de behoefte waarin wordt voorzien niet inpasbaar is op een bestaand of in ontwikkeling zijnd terrein in de regio;
 6. het totale ruimtebeslag van deze kantoren in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern;
 7. de kantoren goed worden ingepast wat betreft milieu, ontsluiting en landschap;
- b. de aanduiding 'bouwbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting', 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale', 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw- en reparatiebedrijf en scheepsstalling', 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf', 'specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum en kwekerijbedrijf', 'detailhandel perifeer', 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenelektronica', 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel' en 'kantoor' wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
1. cultuur en ontspanning;

2. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbijbehorende:

c. wegen, straten en paden;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. nutsvoorzieningen;

g. water;

h. erven en terreinen;

i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 7.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 7.1 sub a gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;

d. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;

e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;

c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;

d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;

e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouw(en) c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per functie meer bedraagt dan:
 - 1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 150 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte 1500 m² of minder bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
 - 2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 450 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1500 m² bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking bij het wonen.

Artikel 8 Detailhandel - Beschermd stadsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel niet zijnde supermarkten, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
 - 2. opslag ten behoeve van de onder 1 genoemde doeleinden;
 - 3. (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 4. kamerverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';

met de daarbijbehorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 8.1 sub a bedoelde gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

8.2.2 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 hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

8.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

8.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;

- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor de uitoefening van detailhandel, tenzij in de bestaande situatie detailhandel is gevestigd, in welk geval detailhandel in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per functie meer bedraagt dan:
 - 1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 150 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte 1500 m² of minder bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
 - 2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 450 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1500 m² bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4 sub a in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor detailhandel, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bebossing;
- c. wegen en paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met daaraan ondergeschikt:

- f. tuinen, erven en terreinen;

- g. in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

9.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 2. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 3. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 3 genoemde doeleinden;
 4. (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbijbehorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;

- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 10.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 10.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte 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 hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

10.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor horecadoeleinden, tenzij in de bestaande situatie horeca is gevestigd, in welk geval horeca in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven in afwijking van de ter plaatse toegestane horecacategorieën;
- d. het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de (bedrijfs)woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking bij het wonen.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 10.5 sub a in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor horecadoeleinden, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied van Franeker;
- b. het bepaalde in lid 10.5 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel;
- c. het bepaalde in lid 10.5 sub c in die zin dat horecabedrijven categorie 1 tot en met 4 worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 5.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen, straten en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. erven en terreinen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

11.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 12 Recreatie - Jachthaven

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een jachthaven;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van overdekte aanleggelegenheid, ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis';
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. sanitaire voorzieningen;
 - 2. onderhoud en beheer;
 - 3. sociaal-culturele doeleinden, voorzover ten dienste van de jachthaven, zoals een clubgebouw;
- d. terreinen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kaden en taluds;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;

- i. wegen, straten en paden;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Schiphuizen

Voor het bouwen van schiphuizen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 30° bedragen.

12.2.2 Overige gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 12.1 sub c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 1.250 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

12.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de hoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als een zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. sloten, bermen en beplanting;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een weegbrug.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

13.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;

met de daarbijbehorende:

- b. paden;
- c. bruggen, dammen en/of duikers;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. spoorwegovergangen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

14.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bermen en beplanting;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- c. de oppervlakte per garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

15.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanalen, vaarten, grachten, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de recreatievaart;
- b. waterpartijen;
- c. oevers en kaden;
- d. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. recreatief medegebruik van kaden en oevers;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

16.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen steigers, vlonders en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

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

- a. de waterhuishoudkundige functie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.2 sub a in die zin dat niet ten behoeve van het openbare nut functionerende steigers, vlonders en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen.

Artikel 17 Wonen - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, woonstraten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdbouw mogen uitsluitend de in lid 17.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdbouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen blokken van aaneengebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdbouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;

e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

17.2.2 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 hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

17.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

17.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.

Artikel 18 Wonen - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvorm van panden, alsmede de karakteristieke waarden, zoals die zijn beschreven in bijlage 2 van de toelichting, wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, woonstraten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 18.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen blokken van aaneengebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen, met dien verstande dat deze regeling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen.

18.2.2 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 hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

18.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 18.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 18.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is voor de volgende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) verwijderen of veranderen van karakteristieke gebouwen of karakteristieke detailleringen of ornamenten zoals omschreven in bijlage 2 van de toelichting.

18.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 18.6.1 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.

18.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 18.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, waardoor geen sprake meer is van een karakteristiek pand;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

Artikel 19 Wonen - Beschermd Stadsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. kamerverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
- b. bijbehorende bouwwerken;

en in beperkte mate voor:

- c. wegen en woonstraten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 19.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

19.2.2 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 hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 2. dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

19.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

19.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur' wordt verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 20 Wonen - Voormalige boerderijpanden

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 20.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de goothoogte en dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste en ten hoogste de bestaande goothoogte en dakhelling bedragen.

20.2.2 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 hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 2. dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.
- f. de onderlinge afstand tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand groter is, in welk geval de bestaande afstand als maximum geldt.

20.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

20.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 20.2.1 sub a en b en lid 20.2.2 sub b in die zin dat bouwwerken ten behoeve van een ondergeschikte functie worden gebouwd, mits:
 - 1. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een ondergeschikte functie per woonhuis ten hoogste 250 m² zal bedragen;
 - 2. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
 - 3. tevens de in lid 20.5 sub a genoemde vergunning wordt verleend;
- b. het bepaalde in lid 20.2.1 sub c in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits er geen wijziging optreedt in de bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting wordt aangehouden;
- c. het bepaalde in lid 20.2.1 sub d in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
 - 1. er vanuit architectonisch oogpunt een hoogwaardige versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;

2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
- d. het bepaalde in lid 20.2.1 sub d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
1. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het voormalige boerderijpand;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van het woonhuis;
- e. het bepaalde in lid 20.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 20.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het erf, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ten hoogste 300 m² zal bedragen;
- g. het bepaalde in lid 20.2.1 en 20.2.2 in die zin dat bouwwerken ten behoeve van trekkershutten worden gebouwd, mits:
1. er ten hoogste 10 trekkershutten per woonhuis per bestemmingsvlak worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste 20 m² zal bedragen;
 3. de goothoogte van een trekkershut ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
 4. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- h. het bepaalde in lid 20.2.3 sub a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits tevens de in 20.5 sub g bedoelde vergunning is verleend.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in 20.1 onder a;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan voor trekkershutten;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 20.4 sub a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een ondergeschikte functie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid dan wel met een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. niet meer dan 25% van de bestaande gebouwen ten tijde van de verleende vergunning, met een maximum van 250 m², wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte functie;
 3. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 4. parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
- b. het bepaalde in lid 20.4 sub e in die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:
1. het maximum aantal kampeerterreinen binnen het plangebied ten hoogste 30 zal bedragen;
 2. het aantal te plaatsen kampeermiddelen per kampeerterrein ten hoogste 25 bedraagt;
 3. er geen stacaravans worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
 4. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
 5. sanitaire voorzieningen in bestaande gebouwen wordt ondergebracht;
 6. de afstand tussen de kampeermiddelen en de aanwezige bebouwing op het perceel ten hoogste 100,00 m bedraagt;
 7. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 50,00 m bedraagt;
 8. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein ten minste 100,00 m bedraagt;
 9. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
 10. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 11. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
 12. voorafgaande aan de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein wordt overlegd met het waterschap;
 13. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. het bepaalde in lid 20.4 sub g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt
 4. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
 5. de bouwhoogte van lichtmasten of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten behoeve van de verlichting van paardrijbakken ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
 6. de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardrijbak;
 7. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,00 m zal bedragen.

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

20.6.1 Vergunningplicht

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

- het (gedeeltelijk) verwijderen van de waardevolle hoofdvorm.

20.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

20.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt verleend in situaties waarin het hoofdgebouw vóór splitsing een omvang heeft van ten minste 300 m²;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- c. de wijziging passend is in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woningbouwprogramma;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Wonen - Woongebouw

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

21.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

21.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een (belemmeringen)strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan; met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Voorrangsregeling

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

22.3 Bouwregels

22.3.1 Bouwwerken

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

22.3.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

22.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

22.4 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.3.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende gasleiding en de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

22.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

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

22.6.1 Algemeen

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 ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

22.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 22.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

22.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende gasleiding en de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;

b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een hoogspanningsleiding;

met de daarbijbehorende:

b. terreinen;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwwerken

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

23.2.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

23.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van masten ten behoeve van hoogspanningsleidingen zal ten hoogste 50,00 m bedragen;

b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde in lid 23.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;

b. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 24 Leiding - Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een strook ten behoeve van een rioolpersleiding;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Bouwwerken

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

24.2.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

24.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

24.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde in lid 24.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

24.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke:

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

24.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende rioolpersleiding.

Artikel 25 Leiding - Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een strook ten behoeve van een hoofdwaterleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;
- met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwwerken

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

25.2.2 Gebouwen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

25.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

25.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde in lid 25.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoofdwaterleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

25.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

25.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

25.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdwaterleiding.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

26.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen 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 resten 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.

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

26.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 50 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 50 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;

- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 50 m² op een grotere diepte dan 0,30 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 50 m² en dieper dan 0,30 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

26.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 26.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

26.3.3 Toetsingscriteria

De in 26.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

26.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen 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 resten 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.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 27 Waarde - Beschermd stadsgezicht

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - aanvullende bouwregels uitgesloten', de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- b. bij gebouwen waarvan de nokrichting haaks staat op de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwde gevel ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- c. bij gebouwen waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 18,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- d. over een diepte van ten minste 8,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens zal een gebouw worden voorzien van een zadeldak c.q. een (afgeknot) schilddak, dan wel samengestelde delen daarvan, waarbij de dakhelling ten minste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van de gevelopeningen van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal groter zijn dan de breedte daarvan.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing kan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 27.2 sub a in die zin dat een gebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- b. het bepaalde in lid 27.2 sub b of c in die zin dat wordt afgeweken van de maximale gevelbreedte, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- c. het bepaalde in lid 27.2 sub d in die zin dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd of verlaagd dan wel een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak, mits door toepassing van een passende gevelbeëindiging geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- d. het bepaalde in lid 27.2 sub e in die zin dat de breedte van de gevelopeningen groter wordt dan of gelijk aan de hoogte van de gevelopeningen, mits dit noodzakelijk is in verband met het aanbrengen van etalageruiten met name in de eerste bouwlaag van de gebouwen.

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

27.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharden van wegen en paden;
- b. het aanbrengen c.q. wijzigen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het kappen van bomen.

27.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 27.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

27.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 27.5.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

27.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

27.6.1 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 geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een vergunning op grond van de Monumentenwet is vereist;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde erf- en terreinafscheidingen;
- c. het geheel en/of gedeeltelijk slopen van bruggen;
- d. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, stoepen en stoeppalen.

27.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 27.6.1 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.

27.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 27.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

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

28.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

28.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

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

28.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van de dijk;
- c. het aanbrengen van beplanting.

28.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 28.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

28.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Aanvullende bouwregels

Er mogen geen windturbines worden gebouwd, met uitzondering van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' voor zover voorzien van de aanduiding 'windturbine'.

30.2 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, inhoud, oppervlakten en/of gevelindelingen afwijken van de bouwregels, worden de bestaande maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.

30.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 geluidzone - industrie

31.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

31.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

31.2 overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein.

31.3 vrijwaringszone straalpad

31.3.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone straalpad' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van een straalverbinding.

31.3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone straalpad' mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 27,00 m.

31.4 vrijwaringszone - vaarweg

31.4.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van een veilig en doelmatig functioneren van vaarwegen.

31.4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan bouwwerken ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg;
- b. er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

31.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 31.4.2 in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd mits vooraf door de aanvrager ontheffing is verkregen van de betreffende waterwegbeheerder, waarmee is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige afbreuk aan de bescherming van een veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. 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 in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat windturbines van deze regeling zijn uitgesloten;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst-, sirene- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 - 1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een windturbine, een reclamemast of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
 - 2. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 - 3. de bouwhoogte van de mast ten hoogste 40,00 m zal bedragen;
- c. 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;
- d. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3,00 m mag bedragen;

- e. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de (bouw)bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 - 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - 1. trappen, trappenhuisen en galerijen;
 - 2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
 - 3. overstekende daken;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend;

- 1. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de specifieke omstandigheden van de situatie, en op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 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 het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de

overgangsbepaling van dat plan.

35.2 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;
- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Franeker Zuid

van de gemeente Waadhoeke .

Behorend bij het besluit van 17 mei 2018