bestemmingsplan Dokkum - Tusken de Fearten

vastgesteld

GEMEENTE NOARD EAST FRYSLÂN

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Dokkum - Tusken de Fearten

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Agrarisch - Extensief beheer	15
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	19
Artikel 6	Water	21
Artikel 7	Wonen - Natuur- en landschapsinclusief	23
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 9	Algemene bouwregels	29
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 12	Overige regels	35
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 13	Overgangsregel	37
Artikel 14	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dokkum - Tusken de Fearten met identificatienummer NL.IMRO.1970.BpDkTuskenfearten-VA01 van de gemeente Noardeast-Fryslân;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw of de bedrijfswoning, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw of de oorspronkelijke bedrijfswoning;

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bed and breakfast:

een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt en maakt deel uit van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in een bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar van het perceel;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.12 bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

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

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

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

1.23 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;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

het op het publiek gericht aanbieden, verkopen en/of leveren van economische en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.27 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.28 ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de samenhang van de in het gebied voorkomende organismen en hun leefmilieu;

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Indien er binnen de bestemming een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, wordt deze als hoofdgebouw (ten opzichte van de bijbehorende bouwwerken) beschouwd;

1.32 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.33 kampeermiddel:

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

1.34 kap:

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

1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.36 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten;

1.37 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.38 landschapsinclusief handelen:

het ruimtelijk ontwikkelen met expliciete aandacht voor de kwaliteit van het landschap;

1.39 natuurinclusief bouwen:

het creëren van ruimte op, aan of in een gebouw of de (openbare) omgeving waarbij een bijdrage wordt geleverd aan de lokale biodiversiteit en natuurlijke waarden;

1.40 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.41 nutsgebouw:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.42 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

1.43 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.44 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
d. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door burgemeester en wethouders bepaalde hoogte;

1.45 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.46 permanente bewoning:

het gebruik van een (bedrijfs- of tussen)woning, woonhuis of een woning in een woongebouw als vaste woonplaats;

1.47 prostitutie:

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

1.48 reliëf:

het geheel van laagte- en hoogte-elementen in het landschap;

1.49 seksinrichting:

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

1.50 speelvoorziening:

een voorziening waar gelegenheid wordt geboden om te kunnen spelen, zoals een speeltuin of speelweide, een trapveld of een speelkooi of een daarmee vergelijkbare voorziening;

1.51 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als (niet omgevingsvergunningplichtig) bouwwerk is aan te merken;

1.52 straat- en 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 bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.53 verkeersveiligheid:

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

1.54 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.55 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.56 voorgevelrooilijn:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van ten minste 10,00 m, de lijn gelegen op 15,00 m uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10,00 m, de lijn gelegen op 10,00 m uit de as van de weg;

1.57 wonen:

het huisvesten van één (afzonderlijk) huishouden in een woning waarbij een woning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning;

1.58 woning:

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

1.59 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;

1.60 zijerfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 m achter de voorkant en van daaruit op een afstand van 3,00 m evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, daaronder niet het achtererf begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 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;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk, niet bedoeld een overkapping:

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

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van bouwwerken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Extensief beheer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Extensief beheer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. cultuurgrond, waarbij de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden wordt nagestreefd;
b. ecologisch-agrarisch beheer;

met daaraan ondergeschikt:
c. voet- en rijwielpaden;
d. sloten, bermen en beplanting;

met de daarbijbehorende:
e. nutsvoorzieningen;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
d. de landschappelijke waarden;
e. de ecologische waarden;
f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het opslaan van mest en (vee)voer;
b. het planten van bossingels en bosschages.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het dempen en/of graven van sloten, greppels en andere watergangen en/of waterpartijen;
b. het afgraven en egaliseren van gronden;

c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelontsluitingswegen en voet- en fietspaden.

3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, ecologische en archeologische waarden van de gronden, alsmede het reliëf.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bosschages, bebossing en beplanting;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. opritten;
f. speelvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:
i. infrastructurele voorzieningen;

met de daarbijbehorende:
j. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder:
   1. bruggen, duikers en/of dammen;
   2. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 3,00 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag 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 sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
d. de landschappelijke waarden;
e. de bezonnings- en privacysituatie.
f. het straat- en bebouwingsbeeld;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen en (woon)straten;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen en overige verharding;
d. groenvoorzieningen, bermstroken en beplanting;

met de daarbijbehorende:
e. nutsvoorzieningen;
f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:
   1. bruggen, duikers en/of dammen;
   2. kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" waar een gebouw van openbaar nut, zoals een transformatorgebouw, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3,00 m en een oppervlakte van ten hoogste 50 m^2 mag worden opgericht.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:
a. de sociale veiligheid;
b. de verkeersveiligheid;
c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
d. de landschappelijke waarden;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. het straat- en bebouwingsbeeld;
g. de bezonnings- en privacysituatie.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterlopen en waterpartijen;
b. oevers;
c. bermen en beplanting;
d. aanleggelegenheid;
met de daarbijbehorende:
e. nutsvoorzieningen;
f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

6.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 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. een goede waterhuishouding;
b. de verkeersveiligheid;
c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
d. de landschappelijke waarden;
e. de ecologische waarden;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de sociale veiligheid;
h. de bezonnings- en privacysituatie.
i. het straat- en bebouwingsbeeld.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 7 Wonen - Natuur- en landschapsinclusief

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Natuur- en landschapsinclusief' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, waarbij natuurinclusief bouwen en landschapsinclusief handelen wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

b. bijbehorende bouwwerken;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
f. tuinen, erven en terreinen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verboden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone". Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, dan wel diens rechtsopvolger.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat een hoofdgebouw in ieder geval met minimaal een punt van de voorgevel in de aanduiding "gevellijn" wordt gebouwd, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijking gevellijn" waar de voorgevel van het hoofdgebouw tot ten hoogste 2,0 m achter de aanduiding "gevellijn" is toegestaan;
c. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 4,50 m te bedragen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afstand perceelsgrens 1" en ten minste 5,00 m ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afstand perceelsgrens 2";
e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 5,50 m respectievelijk 9,50 m bedragen in geval van een twee-onder-één-kap-woning en 3,00 m respectievelijk 9,50 in geval van een vrijstaande woning;
f. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt;
g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zadeldak" wordt het hoofdgebouw afgedekt met een zadeldak;
h. de nokrichting van het hoofdgebouw is haaks of evenwijdig aan één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd en op minimaal 2,00 m van de zijdelingse perceelsgrens;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
   1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
   2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
   3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m;
f. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3,00 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;
g. vrijstaande bijgebouwen worden niet meer dan 5,00 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd.

7.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. de aanleg van dam- of keerwanden is niet toegestaan.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, ten behoeve van:
a. een goede woonsituatie;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
e. de landschappelijke waarden;
f. de ecologische waarden;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
h. het straat- en bebouwingsbeeld;
i. de bezonnings- en privacysituatie.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden, de ecologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
b. het bepaalde in lid 7.2.2 sub d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind;
c. het bepaalde in lid 7.2.3 sub a, b en c in die zin dat bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:
   1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd achter een denkbeeldige lijn welke onder een hoek van 45° wegloopt richting het achter- of zijerfgebied. Deze lijn heeft als beginpunt de hoek welke de zijgevel van het hoofdgebouw maakt met de voorkant van het hoofdgebouw;
   2. de oppervlakte van het te bebouwen zijerfgebied mag worden vermeerderd bij het

bebouwingsgebied voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

d. het bepaalde in lid 7.2.3 sub c in die zin dat de oppervlakte van het bebouwingsgebied mag worden vergroot met de oppervlakte van het zijerfgebied voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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 detailhandel, tenzij het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m².
e. niet-permanente bewoning.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.5.1 sub d in die zin dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast wordt vergroot tot ten hoogste 75 m², mits:

a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de logiesverstrekkende functie ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel bedraagt;
b. er maximaal 2 kamers (eenheden) gerealiseerd worden;
c. de logiesverstrekkende functie door de (hoofd)bewoner wordt uitgeoefend;
d. de logiesverstrekkende functie blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige eenheid;
e. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per bouwperceel niet meer bedraagt dan 75 m²;
f. het parkeren zoveel mogelijk op het eigen erf plaatsvindt. Indien parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van bed and breakfast, voorzover hiervoor de in de bestemmingen opgenomen afwijkingsprocedure voor het gebruik is gevoerd;
e. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
g. het gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingen in hoofdstuk 2 zonder dat een groene, natuurlijke terreininrichting, als omschreven in het als Bijlage 2 van deze regels opgenomen beeldkwaliteitsplan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

10.2 Toegestaan gebruik

Tot een binnen de gegeven bestemmingen toegestaan gebruik wordt gerekend, het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen.

10.3 Afwijking van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 sub e in die zin dat een woning worden gebruikt voor meerdere huishoudens, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt verleend, indien kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de extra huishoudens.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de in de aanduidingen aangegeven maatvoeringseisen met betrekking tot goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 20% van die maatvoeringseisen;
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, sanitaire voorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m^2 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 zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
f. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
g. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de 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 bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
h. 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, trappenhuizen en galerijen;
    2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
    3. overstekende daken;

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

    4. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend.De in lid 2.7 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de milieusituatie;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
e. de landschappelijke waarden;
f. de ecologische waarden;
g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
h. het straat- en bebouwingsbeeld;
i. de bezonnings- en privacysituatie.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voldoende parkeergelegenheid

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsregel

13.1 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 tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 sub a met maximaal 10%.

c. Lid 13.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 13.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Dokkum - Tusken de Fearten', gemeente Noardeast-Fryslân.