

Damwâld - Hearewei naast 41

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Tuin	12
Artikel 4	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 11	Algemene procedureregels	22
Artikel 12	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Damwâld - Hearewei naast 41 van de gemeente Dantumadiel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0065.BpDwHearewei41-ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep

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

1.6 aanpijling

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.7 archeologische monumenten

terreinen die van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd;

1.8 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

1.11 béd en brochje

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een béd en brochje-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 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;

1.14 bestaande

bestaand en legaal aanwezig of legaal realiseerbaar op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; indien en voorzover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;

1.17 Bevi-inrichting

een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;

1.18 bijbehorend bouwwerk

een 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. Voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 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;

1.26 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.27 cultuurhistorische waarde

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

1.28 daghoreca

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 detailhandel

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

1.31 ecologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.32 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.33 evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is of een melding moet worden gedaan;

1.34 gebouw

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

1.35 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.36 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies in geluidgevoelige gebouwen of ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.37 hobbymatig agrarisch gebruik

het telen van gewassen en/of het houden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf en niet zijnde een volkstuin;

1.38 hoofdgebouw

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

1.39 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert dan wel voeren of willen voeren;

1.40 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.41 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.43 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.44 omgevingsvergunning

een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.45 paardenbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.46 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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 plaatselijke verschil ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden,
een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.47 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.48 prostitutie

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

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, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.50 verbeelding

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Damwâld - Hearewei naast 41;

1.51 voorgevel

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

1.52 voorgevellijn

de lijn in de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan;

1.53 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder ;

1.54 Wgh-inrichting

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.55 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.56 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.57 woonhuis

een hoofdgebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.58 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. 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;

c. 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;

d. 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;

e. de bouwhoogte van een molen, niet zijnde een windturbine:

vanaf peil tot bovenkant kap;

f. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

g. dakkapellen en/of dakopbouwen:

indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van het gebouw meer dan 2/3), dan wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeibord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Tuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' Tuin ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers tot een breedte van ten hoogste 2/3 deel van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 m, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Nadere eisen

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

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woonhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zoals genoemd in Bijlage 3 Lijst bedrijven en beroepen aan huis;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 woonhuis toegestaan;
- b. indien in het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- d. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden herbouwd op de locatie van het huidige hoofdgebouw;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 300 m² bedragen;
- g. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- h. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd en de bovenzijde van de afgewerkte vloer hoger is dan 3 m;
- i. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 m;
- j. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- k. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
- l. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden, waaronder begrepen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 4.2 onder d ten behoeve van het herbouwen van de woning op een andere locatie in het bestemmingsvlak, indien en voor zover de bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast, hetgeen moet blijken uit een door aanvrager ingediend erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met

Bijlage 2 Richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen;

- b. 4.2 onder f en kan de gezamenlijke oppervlakte worden vergroot ten behoeve van gebouwen voor hobbymatig agrarisch gebruik, indien en voor zover:
 - 1. bij de woning tenminste 1 hectare cultuurgrond structureel in gebruik is, waarbij geldt dat de vergroting 40 m² mag bedragen per hectare cultuurgrond tot een maximum van een gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 9 m;
 - 4. de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30°;
 - 5. de bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast, hetgeen moet blijken uit een door aanvrager ingediend erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 2 Richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen;
- c. 4.2 onder g, i en k ten behoeve van een hogere goothoogte, een hogere bouwhoogte of een afwijkende dakhelling, indien en voor zover:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 5,5 m;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m;
 - 3. het erf ruim genoeg is om een groter gebouw landschappelijk aanvaardbaar te kunnen plaatsen;
 - 4. de bebouwing landschappelijk goed wordt ingepast, hetgeen moet blijken uit een door aanvrager ingediend erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 2 Richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen;
- d. 4.2 onder h ten behoeve van een hogere goothoogte van een bijbehorend bouwwerk, mits de goothoogte niet meer bedraagt dan 5 m;
- e. 4.2 onder j ten behoeve van een hogere bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 m;
- f. 4.2 onder j ten behoeve van een bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk die niet 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.4.2 Afwegingskader

Een in 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de karakteristiek van de bebouwing;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden, waaronder begrepen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
 - 1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m²;
 - 2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
 - 3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m²;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
 - 6. buitenopslag van goederen plaatsvindt;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor detailhandelsactiviteiten bij een aan-huis-verbonden beroep, anders dan direct voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;
- d. het gebruik van gronden en opstallen zonder de aanduiding 'bedrijf' voor een bedrijf,

mits de woonfunctie de belangrijkste gebruiksfunctie blijft, ten hoogste 1/3 deel van de gebouwen wordt gebruikt voor de nevenactiviteiten en de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan in bestaande gebouwen;

- e. het gebruik als daghoreca;
- f. het niet aanleggen en het niet in stand houden van beplanting en van een erfinrichting die dient te worden aangelegd op basis van een erfinrichtingsplan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 4.1 voor de vestiging van aan-huis-ver-bonden beroepen die niet zijn genoemd in Bijlage 3 Lijst bedrijven en beroepen aan huis, mits deze aan-huis-verbonden beroepen naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat kunnen worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen die wel zijn genoemd;

4.6.2 Afwegingskader

Een in 4.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeerruimte

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat per gebouw moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

6.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwlagen zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;

6.3 Vlaggenmasten

In afwijking van hetgeen de bouwregels toelaten mag een vlaggenmast worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

6.4 Reclamemasten

In afwijking van hetgeen de bouwregels toelaten mag geen reclamemast worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan 6 m.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het zodanig inrichten van een erf dat op het erf onvoldoende parkeergelegenheid is;
- b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- c. het (laten) gebruiken van gronden als paardenbak, renbaan of menterrein, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan;
- d. het (laten) gebruiken van gronden voor de opslag van voer, hooibalen en daarmee vergelijkbare zaken buiten de bestemming ' Wonen';
- e. het (laten) gebruiken van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, voorwerpen, stoffen en materialen en daarmee gelijk te stellen voorwerpen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
- f. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

7.2 Geen strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken van een woning voor een aan huis verbonden beroep zoals genoemd in Bijlage 3 tot een maximale oppervlakte van 45 m²;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is vereist en deze is gedaan;
- c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
 - 2. hoogspanningsleidingen;
 - 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;tenzij deze in het plan geregeld zijn;
- d. het aanleggen van landhoofden ten behoeve van bruggen.

7.3 Voorwaardelijke verplichting - Landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en bouwwerken in het plangebied is alleen toegestaan indien deze landschappelijk worden ingepast , met dien verstande dat:

- a. de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd overeenkomstig het inpassings- en beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, en duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. de landschappelijke inpassing is gerealiseerd uiterlijk binnen 1 jaar na gereedmelding bouw van de in Artikel 4 Wonen mogelijk gemaakt gebouwen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 luchtvaartverkeerzone

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' geldt dat die gronden - naast de aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van de functionele bruikbaarheid van het militaire luchtvaartterrein Leeuwarden.

8.1.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 151 m.

8.2 vrijwaringszone - radar

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt dat die gronden - naast de aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van de functionele bruikbaarheid van het radarstation.

8.2.2 Bouwregels

De bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75 m.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet geldt voor de vermelde oppervlaktematen;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels ten behoeve van de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels voor een aanpassing van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels voor het toestaan van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels het plan voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak naar de buitenzijde door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 - 3. (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- h. het bepaalde in 6.4 ten behoeve van een reclamemast met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m, indien de reclamemast bedrijfsgebonden is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde.

9.1.2 Afwegingskader

Een in 9.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van, voor zover van toepassing:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden, waaronder begrepen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. aanduidingen met betrekking tot de functie verwijderen of toevoegen;
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;

10.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende één week ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

12.2 Verwijzing naar adressen

De plaatselijke adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de verbeelding zijn terug te vinden ten tijde van de vaststelling van het plan.

12.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, met uitzondering van de voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Damwâld - Hearewei naast 41 .