
Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein

REGELS

Bestemmingsplan

9 december 2025



Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Paiva Planontwikkeling

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 22-795-1

Versie : Vaststelling

Datum : 9 december 2025

INHOUDSOPGAVE

1	Inleidende regels	1
	Artikel 1 Begrippen	1
	Artikel 2 Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	8
	Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	8
	Artikel 4 Bedrijventerrein	9
	Artikel 5 Groen	13
	Artikel 6 Verkeer	14
	Artikel 7 Water	15
	Artikel 8 Woongebied	17
	Artikel 9 Waarde – Archeologie 5	22
3	Algemene regels	24
	Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	24
	Artikel 11 Algemene bouwregels	24
	Artikel 12 Algemene gebruiksregels	24
	Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	25
	Artikel 14 Overige regels	27
4	Overgangs- en slotregels	28
	Artikel 15 Overgangsrecht	28
	Artikel 16 Slotregel	28
	Bijlage 1 Staat van bedrijven	

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Grou - Woningbouw Halbertsmaterrein met identificatienummer NL.IMRO.0080.12007BP00-VG01 van de gemeente Leeuwarden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps*)- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet onevenredig publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

*) betreft de (voormalige) vrije beroepen;

1.4 aan- en uitbouw

een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanlegsteigers

een bouwwerk bedoeld voor het aanmeren van (plezier)vaartuigen;

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin 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;

1.10 bed and breakfast

het tegen betaling aanbieden van tijdelijke logies en ontbijt in een woning;

1.11 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroeps, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, horecabedrijf en detailhandelsvestiging, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

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 bestaand

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en/of Wabo aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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 zolder;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

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 dove gevel:

een gevel van een gebouw waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een ruimte binnen een woning, voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;

1.27 erf

de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.28 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;

1.29 gebouw

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

1.30 gevelgeluidwering

het vermogen van de buitengevel van een gebouw om omgevingsgeluid te reduceren en te blokkeren, zodat binnen een acceptabel geluidsniveau gehandhaafd blijft, bepaald conform NEN 5077;

1.31 horecabedrijf en/of -instelling

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

1.32 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;

1.33 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;

1.34 hospitaregeling

het verhuren van maximaal 2 wooneenheden aan maximaal 1 persoon in een woning, waarbij de eigenaar de hoofdbewoner van de woning is en minimaal 50% van de woonoppervlakte van de woning zelf bewoont onder exclusief gebruiksrecht;

1.35 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.36 kamerverhuurpand en kamerverkoop pand

gebouw of een deel van een gebouw met drie of meer wooneenheden, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet vallende onder de hospitaregeling, die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in een gezinsverband levende personen;

1.37 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;

1.38 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.39 overig bouwwerk

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

1.40 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. voor het bouwen van een bouwwerk in, op of over het water: het NAP -0,52 m (het Fries Zomerpeil);
- d. voor woonarken: de waterlijn.

1.41 privésteigers

Een bouw ten behoeve van het aanmeren van een vaartuig, uitsluitend bedoeld voor het aanmeren van één pleziervaartuig, behorende bij het aangrenzende bouwperceel;

1.42 prostitutie

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

1.43 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de 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 prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 sociale veiligheid

de waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van sociale controleerbaarheid, overzichtelijkheid en herkenbaarheid van een ruimtelijke situatie;

1.45 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van gelijkheid 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; voorkeurgrenswaarde;

1.46 volumineuze detailhandel:

detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires.

1.47 watersituatie

de waarde van een gebied in waterhuishoudkundige zin die wordt bepaald door de waterkwaliteit en waterkwantiteit in een gebied;

1.48 woning

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

1.49 woningomzetting

het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen;

1.50 woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

1.51 wooneenheid

een tot bewoning bestemd gebouw of onderdeel van een gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning, voldoet aan alle criteria die van toepassing zijn op woningen, behalve aan het hebben van een keuken en/of een toilet en/of een douche, waarbij de aan de wooneenheid ontbrekende voorzieningen wel als gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie moeten zijn gelegen in hetzelfde gebouw.

1.52 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.53 woonhuis

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

1.54 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen en beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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;

2.4 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;

2.5 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende gebouwen, niet zijnde (bedrijfs-)woningen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mede een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', mede een tuincentrum;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- e. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- f. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- g. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- h. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan;
- i. detailhandel is toegestaan voor zover rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf, waarbij geldt dat daarvoor van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 10% met een maximum van 100 m² mag worden benut, met dien verstande dat deze oppervlaktebeperking niet geldt voor de detailhandel die is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat:

- a. een gebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteit' dienen de representatieve onderdelen van het bedrijf te worden gesitueerd en dient de voorkant of ontsluitingszijde van het bedrijf naar de weg gericht te zijn;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75%, dan wel het bebouwingspercentage ten tijde van het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- f. de onderlinge afstand niet minder dan 5 m mag bedragen;
- g. indien een kleinere afstand of een grotere bouwhoogte / goothoogte / bebouwingspercentage legaal aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze afstand / bouwhoogte / goothoogte / bebouwingspercentage mag worden gehandhaafd.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen geldt in aanvulling op de regel in 4.2.1 dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de oppervlakte niet meer dan 120 m² mag bedragen;
- c. in afwijking van de regel in 4.2.1 onder b de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.

4.2.3 Bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning geldt in aanvulling op de regels in 7.2.2 dat:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 3 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m tot een maximale bouwhoogte van ten hoogste 7 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 5 m mag bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, in het bouwvlak niet meer mag bedragen dan de ter plaatse toegestane bouwhoogte van de gebouwen;
- b. de bouwhoogte van constructies voor het in en uit het water tillen van boten en remmingswerken niet meer dan 20 m mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping mag worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6,5 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen, vóór de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan dan wel indien sprake is van hoeksituaties en grenzend aan de weg of het openbaar groen, niet meer dan 1 m mag bedragen;
- e. in de overige situaties de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- f. voor de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel:

- a. in 4.2.1 onder a ten behoeve van bebouwing buiten het bouwvlak;
- b. in 4.2.1 onder b ten behoeve van een hogere bouwhoogte, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12,5 m;

- c. in 4.2.1 onder e ten behoeve van een geringe afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en veiligheid in geval van calamiteiten;
- d. in 4.2.4 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte tot ten hoogste 2 m bij uitsluitend visueel open erfafscheidingen;
- e. in 4.2.4 onder e voor het verhogen van de bouwhoogte tot ten hoogste 3 m, mits de noodzaak voor afschermende en beschermende werking is aangetoond.

4.3.2 Afwegingskader

De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie
- d. de milieusituatie;
- e. de externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel:

- a. in 4.1 onder a tot en met e en kunnen tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein of die volgens de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 - 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - 2. Vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan;
- b. in 4.1 onder b ten behoeve van de realisering van een bedrijfswoning anders dan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij tevens de volgende regels in acht worden genomen:
 - 1. de ondernemer moet in een bedrijfsplan aantonen dat het niet gaat om een hobbymatig bedrijf en dat het bedrijf op langere termijn levensvatbaar is;

2. de bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn in verband met de aard van de producten die worden geproduceerd of verwerkt (levende, bederfelijke, kostbare goederen, goederen met een specifiek productieproces) of de diensten die worden geleverd (verblijfsaccommodaties, verhuur van roerende zaken);
 3. de gevels en daken moeten zodanig worden geïsoleerd dat binnen de woning in elk geval een binnenniveau van 35 dB(A) wordt bereikt. Deze voorwaarde is niet van toepassing indien in de directe omgeving alleen bedrijven uit de bedrijfscategorieën 1 en 2 van de Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein zijn toegestaan;
 4. de bedrijfswoning moet voldoen aan de eisen voortvloeiende uit de Wet en/of het Besluit geluidhinder;
 5. de bedrijfswoning mag niet leiden tot beperking van de ontplooiingsmogelijkheden van andere bedrijven;
 6. de realisatie van een bedrijfswoning mag geen negatieve gevolgen hebben voor de toekomstige verkaveling van een bedrijventerrein of mogelijke toekomstige uitbreidingen daarvan;
 7. de maatvoering van de bedrijfswoning en van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning dient te voldoen aan het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3 ;
- c. in 4.1 onder e ten behoeve van de vestiging van een Bevi-inrichting, met dien verstande dat:
1. de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient te zijn gelegen binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, dan wel op gronden waarop geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gesitueerd dan wel toegestaan;
 2. een verantwoording dient te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting conform het bepaalde in artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan;
 3. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding worden gewaarborgd;
- d. in 4.1 onder i ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen.

4.5.2 Afwegingskader

De in 4.5.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. sloten, bermen, beplanting;
- c. water, waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen en in- en uitritten;
- e. verhardingen;
- f. paden;
- g. sport- en speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. privésteigers bij woningen, ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Steigers

Voor het bouwen van privésteigers gelden de volgende regels:

- a. privésteigers zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' worden gebouwd;
- b. per aangrenzend bouwperceel mag ten hoogste 1 steiger worden gebouwd;
- c. de lengte van een steiger bedraagt ten hoogste 3,00 m;
- d. de breedte van een steiger bedraagt ten hoogste 1,00 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. water, waterlopen en waterpartijen;
- e. sloten, bermen en beplanting;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. kades;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5 m zal bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterlopen en waterpartijen;
- b. sloten, bermen en beplanting;
- c. oevers en paden;
- d. dagrecreatief medegebruik;
- e. aanleggelegenheid ten behoeve van schepen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. ontsluitingswegen;

met de daarbij behorende:

- g. privésteigers, ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- h. aanlegsteigers, ter plaatse van de aanduiding 'haven';
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers, oeverbeschoeiingen, bruggen, kaden, overige kunstwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Steigers

Voor het bouwen van steigers gelden de volgende regels:

- a. privésteigers zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' worden gebouwd, met dien verstande dat
 - 1. per aangrenzend bouwperceel mag ten hoogste 1 steiger worden gebouwd;
 - 2. de lengte van een steiger bedraagt ten hoogste 3,00 m;
 - 3. de breedte van een steiger bedraagt ten hoogste 1,00 m.
- b. aanlegsteigers zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'haven' worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 in die zin dat steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd, mits, voor zover gelegen in of binnen 10 meter vanaf de Rjochte Grou, een ontheffing van de Vaarwegenverordening Fryslân wordt afgegeven.

7.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid 7.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de milieusituatie;
- f. de natuurlijke waarden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de watersituatie;
- j. de woonsituatie.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen, woonarken of daarmee vergelijkbare onderkomens voor (recreatieve) bewoning.

Artikel 8 Woongebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en woongebouwen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. voor zover in de eerste bouwlaag: maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of horecabedrijven uit categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. groenvoorzieningen en parken;
- h. sloten, bermen en beplanting;
- i. water, waterlopen en waterpartijen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en steigers.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- woonhuizen en woongebouwen zullen binnen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – woongebied 1', 'specifieke bouwaanduiding – woongebied 2', 'specifieke bouwaanduiding – woongebied 3' en 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' worden gebouwd, met inachtneming van lid 8.2.2 tot en met 8.2.5.

8.2.2 Gebouwen woongebied 1

Voor bouwpercelen, waarvan ten minste meer dan de helft van het bouwperceel is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebied 1', gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste 70%;
- b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m, met dien verstande dat ten behoeve van de realisering van maximaal 1 ruimtelijk accent op de in het beeldkwaliteitsplan aangewezen plek, de toepassing van een plat dak is toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 11 m;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd wanneer ten minste 70% van het gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' wordt ingericht als openbaar groen;

- f. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. mag de bouwhoogte van ten hoogste 45% van de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte', ten hoogste 12 m bedragen, al dan niet met toepassing van een plat dak;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke gevelgeluidwering' zullen de gevels van een woonhuis, voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', worden uitgevoerd met een gevelgeluidwering van ten minste 26 dB;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidbelasting 3e bouwlaag' zullen de gevels van de derde bouwlaag van een woonhuis, voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', als dove gevel worden uitgevoerd.

8.2.3 Gebouwen woongebied 2

Voor bouwpercelen, waarvan ten minste meer dan de helft van het bouwperceel is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebied 2', gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. er mag uitsluitend worden gebouwd wanneer ten minste 60% van het aanduidingsvlak wordt ingericht als openbaar groen en binnen het aanduidingsvlak geen parkeervoorzieningen worden aangelegd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke gevelgeluidwering' zullen de gevels van een woonhuis, voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', worden uitgevoerd met een gevelgeluidwering van ten minste 26 dB.

8.2.4 Gebouwen woongebied 3

Voor bouwpercelen, waarvan ten minste meer dan de helft van het bouwperceel is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebied 3', gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt ten hoogste 50%;
- b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woonhuizen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m, met dien verstande dat ten behoeve van de realisering van maximaal 2 ruimtelijk accenten op de in het beeldkwaliteitsplan aangewezen plekken, de toepassing van een plat dak is toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 11 m;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 m.

8.2.5 Woongebouw

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw', gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woongebouw worden gebouwd;

- b. de goothoogte zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen.
- c. de bouwhoogte zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

8.2.6 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Met inachtneming van het bepaalde in de leden 8.2.2 tot en met 8.2.4 gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanvullend de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdbouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
 - 2. het bepaalde ten aanzien van het bebouwingspercentage genoemd in de subleden 8.2.2 tot en met 8.2.4 onverminderd van toepassing is;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- c. de dakhelling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 60°.

8.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. bouwperceel mag ten hoogste 1 steiger worden gebouwd, met een lengte van ten hoogste 3,00 m en een breedte van ten hoogste 1,00 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.6 sub a en wordt toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdbouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

8.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkmogelijkheid als bedoeld in lid 8.3.1 wordt uitsluitend toegepast, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de cultuurhistorische waarden;
- d. de milieusituatie;
- e. de natuurlijke waarden;
- f. de sociale veiligheid;

- g. de verkeersveiligheid;
- h. de watersituatie;
- i. de woonsituatie.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonhuizen als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of horeca, met uitzondering van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', in welke geval een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 500 m² bvo in de eerste bouwlaag gebruikt mag worden voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of horeca, waarvan ten hoogste één horecabedrijf uit categorie 1 of 2 tot een maximale oppervlakte van 250 m² bvo;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding gemengd, in welk geval dienstverlening dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, en anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerk ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolg de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting aanvullende geluidseisen

Een woning mag uitsluitend gebruikt worden wanneer:

- a. de gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – karakteristieke gevelgeluidwering', voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden met een gevelgeluidwering van ten minste 26 dB;
- b. de gevels van de derde bouwlaag van het woonhuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidbelasting 3e bouwlaag' en voor zover deze zijn gericht op de bestemming 'Bedrijventerrein', zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden als dove gevels.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 sub f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
- e. in geval van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw:
 1. een vrijstaande bijgebouw voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen;
 2. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 750 m² bedraagt;
 3. de ruimte in het vrijstaande bijgebouw in gebruik voor bed and breakfast ten minste 25 m² per ruimte bedraagt;
 4. het vrijstaande bijgebouw ten minste 1 meter uit de zijdelingse- en achterperceelgrens gesitueerd is;
- f. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast;
- g. uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
- h. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
- i. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
- j. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarvoor bodemingrepen nodig zijn met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en die de bodem dieper dan 0,50 m beneden maaiveld verstoren moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

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

In afwijking van deze regels geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische diepte 3m' en vrijgestelde verstoringsdiepte van 3,00 m beneden maaiveld.

9.2.2 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.2.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

9.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

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

9.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur,
- b. het uitvoeren van overige groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport-, en of communicatieleidingen.

9.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 9.3.1 is niet van toepassing op werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² beslaan;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische diepte 3m' en vrijgestelde verstoringsdiepte van 3,00 m beneden maaiveld.

9.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

9.3.4 Onderzoeksplicht

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

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

9.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 9.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag niet worden gebouwd, indien dit leidt tot (zorg)woningsplitsing of (zorg)woningomzetting;
- b. er mogen niet meer dan 185 woningen gebouwd.

11.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 sub a in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van (zorg)woningsplitsing en/of (zorg)woningomzetting, mits:

- a. dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - c. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. de woonsituatie;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de parkeersituatie;
 - g. de sociale veiligheid;
 - h. de cultuurhistorische waarden;
 - i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

- a. Het is op grond van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming volgens artikel 3.
- b. Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemming, zoals bedoeld in lid a wordt in ieder geval gerekend:
 1. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 1 woning;
 2. het gebruiken van de woning als kamerverhuurpand of kamerverkooppand;
 3. het gebruik van de gronden voor de stallen en opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar en/of vliegtuigen;

4. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
5. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
6. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
7. het gebruik van gronden en bouwwerken voor plaatsing van reclame-uitingen die direct licht uitstralen en/of voor reclame-uitingen die bewegen en die direct zichtbaar zijn vanuit woningen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels 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 12 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zendontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, wordt vergroot tot ten hoogste 5 m gemeten vanaf de voet van de antenne-installatie;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
 1. dit wenselijk of noodzakelijk is in verband met een doelmatige verkaveling van de gronden dan wel een rationale uitvoering van het plan betreft en de afwijking niet meer bedraagt dan 3 m, voor zover het nieuwbouwplannen betreft;
 2. een meetverschil daartoe aanleiding geeft in andere gevallen;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen als toiletgebouwtjes, gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het trein- water- of wegverkeer, alsmede kleinschalige openbare voorzieningen ten behoeve van detailhandel, sport, recreatie of cultuur, zoals kleedgebouwtjes, dug-outs, paviljoens, kiosken, dierenverblijven en kunstobjecten worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5 m bedraagt;
- g. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;
 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5 m bedraagt;
- h. de bestemmingsregels in die zin dat mag worden afgeweken van de regels ten aanzien van de minimale of van de maximale dakhelling;

- i. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen in die zin dat de (bouw)hoogte van de gebouw ten behoeve van de plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- j. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak naar de buitenzijde met ten hoogste 1,50 m worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 3. erkers over maximaal 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- k. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

13.2 Toetsingscriteria

De in lid 13.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de parkeercapaciteit;
- f. het waterbeheer;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de verkeerssituatie;
- i. de externe veiligheid en brandveiligheid;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de geldende luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden, of andere in het gebied aanwezige hoogtebeperkingen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

- 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 Beleidsregel Parkeernormen 2025 van de gemeente Leeuwarden bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, waarbij indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- 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:
 1. het bebouwingsbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. de cultuurhistorische waarden;
 4. de landschappelijke waarden;
 5. de milieusituatie;
 6. de natuurlijk waarden;
 7. de sociale veiligheid;
 8. de verkeersveiligheid;
 9. de watersituatie;
 10. de woonsituatie.

14.2 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van:

- het bestemmingsplan " Leeuwarden - Partiële herziening Plan voor de zon " (NL.IMRO.0080.00002BP00-VG02) , zoals dat is vastgesteld op 7 november 2018;

zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%;
- c. 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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 sub a, te veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en afwijking wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 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. 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Grou – Woningbouw Halbertsmaterrein

Behorende bij het besluit van ...