

**GEMEENTE LEEUWARDEN 00-37-03 / 28-05-01
BESTEMMINGSPLAN "TUSKEN MOARK EN IE"**

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen	6
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	16
Artikel 4: Woongebied	16
Artikel 5: Natuurgebied	19
Artikel 6: Agrarisch gebied	21
Artikel 7: Groenvoorzieningen	23
Artikel 8: Verkeersdoeleinden	24
Artikel 9: Water	25
3. OVERIGE BEPALINGEN	27
Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling	27
Artikel 11: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	28
Artikel 12: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 13: Wijzigingsbevoegdheden	31
Artikel 14: Procedureregels	32
Artikel 15: Gebruiksbeepaling	33
Artikel 16: Overgangsbepalingen	34
Artikel 17: Strafbepaling	35
Artikel 18: Slotbepaling	36
 <u>Bijlage 1</u>	 Van toepassing zijnde bepalingen na wijziging in de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Doeleinden van verkeer en verblijf"

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het ontwerp-Bestemmingsplan "Tusken Moark en Ie", van de gemeente Leeuwarden;
2. de kaart:
de kaart van het ontwerp-Bestemmingsplan "Tusken Moark en Ie";
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. landschappelijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
10. natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;
11. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

12. bebouwingsgebied:
een op de kaart aangegeven gebied waarbinnen de bebouwing dient plaats te vinden;
13. bebouwingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bebouwingsgebied, welke niet door gebouwen mag worden overschreden;
14. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
16. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
17. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
18. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
19. bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw;
20. vrijstaand bijgebouw:
een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw, dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
21. aangebouwd bijgebouw:
een uitbreiding van het hoofdgebouw, binnen of buiten het bouwvlak, die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;
22. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor bewoning:
 - bewoning:
de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

23. 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;
24. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
25. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
26. kampeermiddel:
 - a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
27. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
28. kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;
29. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
30. geluidbelasting:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
31. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Grenswaarden binnen zones langs wegen;
32. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

33. fysieke barrière:
een belemmering in de vorm van overwegend water, die het binnentreden van het landelijk gebied vanuit het woongebied verhindert;
34. peil:
- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - b. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 - het N.A.P. -0,52 m.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks en op peil;
5. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Artikel 3: Beschrijving in Hoofdpijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdpijnen is beschreven.

1. Instructies

1. 1. Algemeen

- * In het plangebied zullen maximaal 400 woningen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 20 woningen ten oosten van het Ouddeel.
- * Er wordt uitgegaan van een gemiddelde van ten minste 1,5 parkeerplaats per woning, inclusief de parkeergelegenheid in garages en/of op eigen erf bij woningen.

1. 2. Ruimtelijke structuur

De basisfilosofie van de ruimtelijke structuur van dit plangebied, is het realiseren van een woongebied in een natuurlijke omgeving, waarin een negental deelgebieden zodanig in het landschap zijn gesitueerd, dat bepaalde landschappelijke elementen hun ruimtelijke continuïteit behouden. De elementen zoals het Ouddeel, de poldersloot en de Bonkevaart, zullen doorlopen in het plangebied. Verder zal het plangebied zijn afgestemd op het historische verkavelingspatroon van het gebied.

Tussen het nieuwe woongebied en het omliggende landelijke gebied zal een buffer worden aangebracht, zodat de nieuwe stadsuitbreiding zo min mogelijk effect op de landschappelijke en ecologische waarden van het landelijk gebied zal hebben. Deze buffer zal worden gevormd door een breed water-element direct langs het woongebied, met aansluitend een strook natuurgebied dan wel agrarisch gebied. Het brede waterelement zal een fysieke barrière vormen, waarmee directe betreding van het natuurgebied vanuit het woongebied vrijwel onmogelijk wordt gemaakt.

De negen deelgebieden zijn verschillend van vorm en uitstraling en stedelijkheid. Dicht bij de entree van het plangebied is sprake van dichte, stedelijke bebouwing. In oostelijke richting wordt de stedenbouwkundige structuur steeds losser en informeler van opzet. De deelgebieden zijn "in het water", "aan het water", dan wel "in het groen" geprojecteerd. Een aantal deelgebieden is los van elkaar gesitueerd, zodat er verschillende zichtlijnen vanaf de Groningerstraatweg naar het noordelijk van het plangebied gelegen agrarische gebied aanwezig zijn. Vooral de watermolen is bepalend voor de situering van de zichtlijnen.

De situering van de verschillende deelgebieden in het plangebied is weergegeven in figuur 1. Deze schets geeft weer hoe de ruimte eventueel ingedeeld kan worden, maar legt deze niet definitief vast.

- Deelgebieden -

Per deelgebied zijn de belangrijkste kenmerken en de eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit aangegeven.

De Miedwei

De aan weerszijden van de Miedwei geprojecteerde bebouwing is als ruggegraat van het plan te beschouwen. De projectmatige bouw zal maximaal bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De bebouwing heeft een zekere eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurstelling. Bij de bouw zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen en kleuren. De tuinen zullen worden voorzien van groene (tuin)afschermingen.

De Haven

Het is de bedoeling dat hier een gevarieerde gevelwand van hoge kwaliteit, als entree van het woongebied wordt gebouwd. De ontwikkeling hiervan zal projectmatig zijn. Hier wordt gedacht aan moderne "patriciërswohnungen" met een hoogwaardige architectuur en bestaande uit maximaal vier bouwlagen. De nadruk ligt op verticale vormen. In de woningen is een combinatie van wonen en werken mogelijk. De woningen hebben een inpandige garage en er kunnen aanlegsteigers in de havenkom worden gerealiseerd. Het geheel krijgt een steenachtig karakter met overwegend platte daken. De blokken patriciërswohnungen zullen onderling relatief grote verschillen vertonen. Stedelijke tuinafscheidingen: muren, hagen.

In de zuidwesthoek van dit deelgebied wordt in verband met de stedenbouwkundige aansluiting van het plan op de stad, indien de akoestische situatie dat toelaat en er sprake is van een gebouw van een hoogwaardige architectuur, de realisering van een hoger gebouw, van maximaal 8 bouwlagen, wenselijk geacht.

De Steigers

Projectmatig te realiseren woningen, echter met een relatief grote verscheidenheid. De woningen worden deels in of boven het water gebouwd, met een zeer beperkt onbebouwd gebied op het maaiveld. De woningen drijven of lijken te drijven en worden in hedendaagse architectuur ontworpen. Er is zeer ruim water rond de woningen. Voor de gevels gaat de voorkeur uit naar toepassing van hout en frisse kleuren. De woningen zullen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen, al of niet met kap.

Houtland

Dit deelgebied zal een individuele bouw met een maximale bebouwing in 1-2 bouwlagen met kap kennen. De bebouwing heeft een zekere eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurstelling. De uitstraling van dit deelgebied zal bosachtig zijn, met bomen die passend in de omgeving zijn. Er zullen groene tuinafscheidingen worden aangebracht.

Rietland

In het noordoostelijk deel van het plangebied, is individuele bebouwing geprojecteerd, bestaande uit maximaal 1-2 bouwlagen met kap.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurstelling.

Er zullen natuurlijke materialen en kleuren worden gebruikt.

In dit gebied worden natuuroevers aangelegd. Aan de zuidzijde van de Miedwei kunnen steigers worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van de Miedwei is dit niet toegestaan.

De Eilanden

De bebouwingsstroken worden omgeven door water. De individueel te ontwikkelen bebouwing, zal maximaal bestaan uit 1-2 bouwlagen met kap. Rondom de eilanden worden natuuroevers aangelegd. Er zullen groene tuinafscheidingen worden aangebracht.

Het Bastion

De vorm van het Bastion wordt bepaald door de zichtlijnen naar de Bullemolen, een archeologische vindplaats en de geluidcontour van de Groningerstraatweg. Het Bastion biedt ruimte aan projectmatig te realiseren woningen, met in het midden een parkje waarin speelruimte voor kinderen aanwezig zal zijn. Aan de zuidzijde van de Miedwei zijn woningen met maximaal twee bouwlagen met een terugliggende dakopbouw geprojecteerd. Aan de noordzijde zal de bebouwing bestaan uit één bouwlaag met een ondergeschikte dakopbouw. Er zal weinig variatie zijn tussen de verschillende woningen onderling. Er wordt uitgegaan van warme kleuren.

Beperkt privé-gebied aan de buitenzijde van het bastion.

Waterland

Waterland zal een individuele bouw kennen, met een bebouwing in maximaal 1-2 bouwlagen met kap. De bebouwing vormt een beperkte eenheid met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurstelling. Er worden natuurlijke materialen en kleuren toegepast.

Aan de zijde van het water behoren steigers in het riet tot de mogelijkheden. De tuinen zullen worden voorzien van groene tuinafscheidingen.

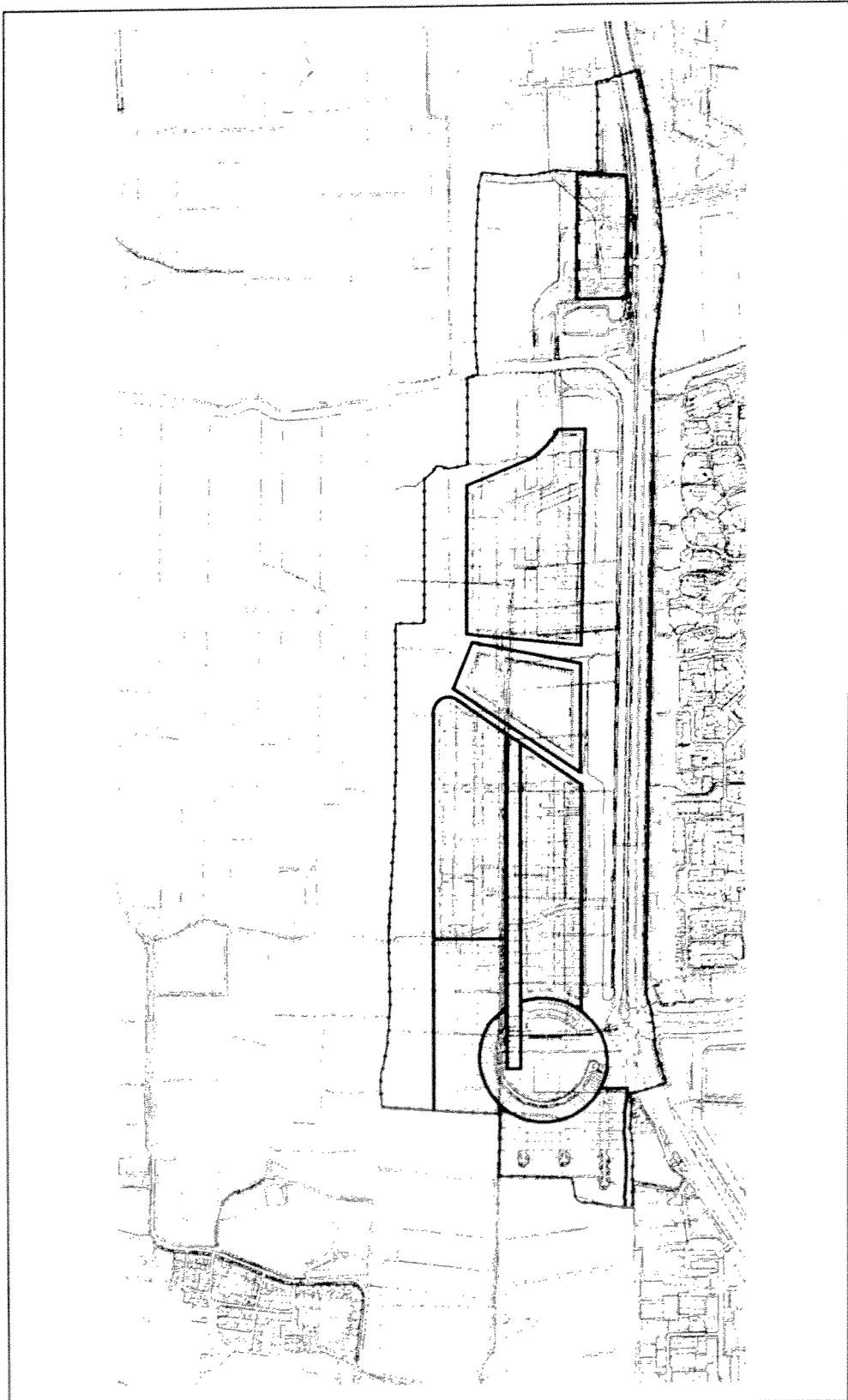
De Weide

De bomen in de EHS en de zomerpolder zullen worden gekapt. De gemeentelijke boerderij blijft gehandhaafd. In het landschap zullen nieuwe kavels worden ingepast.

De woningen worden individueel ontwikkeld. De bebouwing zal bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Bebouwing met een landelijk karakter met betrekking tot vorm, materiaalgebruik en kleurstelling, bijvoorbeeld rieten kappen. Ook hier zullen groene tuinafscheidingen worden aangebracht.

Voor alle woningen geldt, dat deze zoveel mogelijk flexibel en vrij indeelbaar moeten zijn.

Gedacht kan worden aan een combinatie van wonen en werken, bijvoorbeeld in de vorm van een "telewerkruimte".



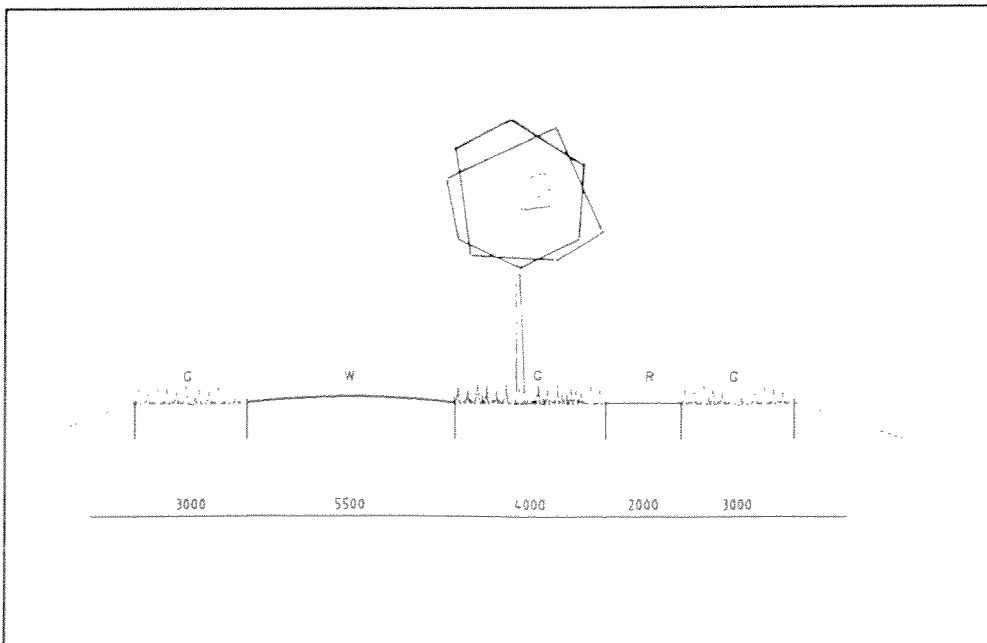
Figuur 1: De ligging van de deelgebieden

1. 3. Landschappelijke inpassing

Het woongebied dient landschappelijk geïntegreerd te worden met de omliggende gronden. Daartoe zullen bepaalde landschappelijke elementen vanuit dit gebied doorlopen in het woongebied. Tussen het plangebied en de omliggende gronden dient echter, met het oog op de ecologische waarden van de omliggende gronden, een strikte scheiding te worden gemaakt. Dit zal worden bewerkstelligd door een overgangsgebied met water- en natuurontwikkeling te creëren.

1. 4. Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt primair ontsloten vanaf het "kruispunt" Groningerstraatweg/Anne Vondelingweg. Daarnaast is er een secundaire ontsluiting bij de Groningerstraatweg ter hoogte van het kruispunt Groningerstraatweg/Groote Wielen. De bestaande afslag zal hiertoe worden benut. De parallelweg aan de noordzijde van de Groningerstraatweg blijft gehandhaafd voor langzaam verkeer. Er zullen maatregelen worden genomen om eventueel sluijverkeer tegen te gaan. De interne ontsluitingsstructuur is gebaseerd op een oost-west gerichte wijkontsluitingsweg die alle deelgebieden met elkaar zal verbinden en kent noord-zuid georiënteerde zijwegen en buurt-ontsluitingswegen (deze opzet is in figuur 5 van de Toelichting weergegeven). De zijwegen en buurt-ontsluitingswegen binnen het woongebied, zullen volgens het Duurzaam Veilig Verkeersconcept worden ingericht als 30 km-zone.



Figuur 2: Indicatief dwarsprofiel (maten in cm)

Een indicatief dwarsprofiel van deze wijkontsluitingsweg is in figuur 2 weergegeven.

Er zal een langzaamverkeersverbinding tussen het nieuwe woongebied en Camminghaburen (fiets- en voetgangersroute) worden aangelegd middels een brug over de Groningerstraatweg, teneinde de onderlinge samenhang tussen het centrum van Camminghaburen en de nieuwe woonwijk te versterken. Verder zal het langzaam verkeer gebruik kunnen maken van het "nieuwe"(doorgetrokken) Kealledykje en het in de nieuwbouw te integreren "kerkepad" richting Vrijheidswijk.

1. 5. Waterhuishouding

Aan de noord- en noordostrand van het woongebied wordt een buffer aangelegd. Het westelijke deel van deze buffer bestaat uit een winterpolder terwijl het oostelijke deel uit een zomerpolder zal gaan bestaan. De gehele strook direct langs de woonbebouwing zal uit een brede waterpartij bestaan. Het noordelijke deel van het plangebied wordt van de Friese boezem gescheiden door de centrale ontsluitingsweg. Ook in het zuidelijke deel van het plangebied zal een natuurlijke inrichting en beheer van het water en de wateroevers zoveel mogelijk worden nagestreefd.

Het (nieuwe) water is zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht van belang voor de realisering van de nieuwe functies in het gebied.

De aanwezigheid van water bepaald voor een belangrijk deel de hoogwaardigheid van de locatie, het wonen aan het water.

De Bonkevaart en de Murk zijn verder van belang voor de recreatieve scheepvaart. De recreatievaart zal kunnen worden geregeld middels vaarreglementen, die op alle scheepvaart van toepassing zijn. Daarnaast worden maatregelen getroffen om buiten het plangebied specifieke vormen van varen (surfen e.d.) te reguleren. Een groot deel van de huidige oevers van de Bonkevaart en het Ouddeel blijven intact en zullen een langgerekte landtong vormen. Deze landtong kan van dienst zijn voor het herbergen van toeschouwers en faciliteiten ten tijde van een Elfstedentocht.

1. 6. Natuur

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van natuurgebied in aansluiting op het bestaande gebied met natuurlijke waarden. Ontwikkeling van de natuurwaarden kan plaatsvinden door aanleg van ondiepten middels het bergen van bodemmateriaal en het aanplanten van riet en biezen. In het natuurgebied zullen lichte vormen van agrarische medegebruik, zoals het weiden van vee worden toegestaan.

1. 7. Beeldkwaliteit

Waar in dit plan aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering en vormgeving van de bebouwing, zal, voorzover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand.

1. 8. Duurzaam bouwen

In het plan zal bij de bouw, met inachtneming van de technische, verkeerskundige en financiële randvoorwaarden, worden gestreefd naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen.

Dit "Duurzaam bouwen" ¹⁾ zal uitgangspunt zijn voor de inrichting van het gebied, voor zover het betreft het ruimtelijk en civiel-technisch ontwerp (verkeer- en infrastructuur, rioleringsstelsel, en dergelijke).

Voor wat betreft de bouwwijze zal de gemeente voor het bouwontwerp en de bouwpraktijk uitgaan van een minimumpakket aan milieu-maatregelen (woningontwerp, goede bezonning en daarmee zuinig energieverbruik, materiaalgebruik en dergelijke).

2. Toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan, zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

2. 1. Woongebied

- * Indien de kaart is voorzien van een bebouwingsgrens, zullen de gebouwen binnen het bebouwingsgebied worden gebouwd.

- Hoofdgebouwen -

- * De hoofdgebouwen zullen in verschillende bouwklassen worden gerealiseerd.
- * De hoofdgebouwen dienen per deelgebied voor wat betreft goothoogte, hoogte en dakhelling, samenhang te vertonen.
- * Bij verbouw en uitbreiding c.q. vergroting van hoofdgebouwen, zal in het algemeen de bebouwingsstructuur van de omgeving richtinggevend zijn.

- Bijgebouwen -

- * De bouw van bijgebouwen (uitbouw, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bebouwingsregelingen, in principe aan de volgende eisen voldoen:
 - er wordt gestreefd naar een voldoende mate van herkenbaarheid bij het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen;

1) Duurzaam bouwen is erop gericht dat het bouwen, gebruik, sloop of verbouwing zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan, zowel hier als elders, en zowel voor nu als voor de toekomst. Tevens is duurzaam bouwen gericht op het toevoegen van kwaliteiten als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties.

- geluidgevoelige bijgebouwen zullen worden gebouwd binnen dat deel van het bebouwingsgebied dat niet is voorzien van de aanduiding "geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan" en achter het hoofdgebouw, dan wel binnen het daartoe aangegeven gedeelte van het bebouwingsgebied worden gebouwd.
- * Bij een vrijstelling voor extra vergroting van bijgebouwen, wordt gelet op de volgende aspecten:
 - er moet sprake zijn van een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies, dan wel van de situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
 - bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n)), moet aantoonbaar zijn dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - de vrijstelling ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, kan alleen worden toegepast als het om een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding gaat.
Het toepassen van de vrijstelling mag niet leiden tot onevenredige verkeers- en parkeeroverlast en het woonhuis dient de uitstraling als zodanig te behouden (geen etalagefuncties).

2. 2. Procedurele instructies

- Afspraken particuliere planontwikkeling -

Bij particuliere realisering van grotere delen van het bestemmingsplan zullen met de betrokken particulieren afspraken worden gemaakt over de uitvoering van de hiervoor genoemde instructies.

- Wijzigingsbevoegdheden -

De bestemming "Woongebied" maakt de realisatie van woonhuizen, wegen en straten en groenvoorzieningen in het plangebied mogelijk.

Met de wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding "geen geluidgevoelige bebouwing toegestaan" op de bestemming "Woongebied" te laten vervallen, bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om ook binnen de van deze aanduiding voorziene gedeelten van de bestemming, geluidgevoelige bebouwing te realiseren. Uitgangspunt met betrekking tot het laten vervallen van deze aanduiding, is dat dit niet mag leiden tot met de akoestische wetgeving strijdige situaties.

Met de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "Woongebied" te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden", "Groenvoorzieningen", "Doeleinden van verkeer en verblijf" en "Water", bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid binnen de deelgebieden meer gedetailleerde bestemmingen te leggen. Het uitgangspunt van het leggen van deze bestemmingen wordt gevormd door de hiervoor genoemde instructies.

Deze wijzigingsbevoegdheid zal in hoofdzaak worden gebruikt nadat de conform de bestemming "Woongebied" mogelijke bebouwing is gerealiseerd. In dat geval is de ontstane situatie richtinggevend voor het leggen van deze gedetailleerde bestemmingen.

2. 3. Aanlegvergunning voor wegen

Bepalend voor de toelaatbaarheid van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden, is de stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan, in het bijzonder de in figuur 5 van de Toelichting weergegeven wijkontsluitingsstructuur. Hieraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

2. 4. Algemene criteria

- * Geen onevenredige afbreuk instructies:
aan de lid 1 genoemde instructies mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
- * Straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het in-stand-houden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- * Woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in-stand-houden c.q. tot-stand-brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- * Verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in-stand-houden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.
- * Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

- * Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
- * Cultuurhistorische waarden
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het tot-stand-brengen van een vanuit cultuur-historisch oogpunt gezien aanvaardbare situatie.
- * Landschappelijke inpassing:
ten aanzien van de plaats en vormgeving van bouwwerken, dient rekening te worden gehouden met het in-stand-houden, c.q. tot-stand-brengen van een landschappelijk aanvaardbare situatie.
- * Landschappelijke waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, dient rekening te worden gehouden met het in-stand-houden c.q. het versterken van de landschappelijke waarden in het gebied.
- * Natuurlijke waarden:
ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het in-stand-houden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het gebied.
- * Gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4: Woongebied

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 2. bijgebouwen;
 3. tuinen;
 4. wegen en paden;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. groenvoorzieningen;
 7. speelvoorzieningen;
 8. water;
 9. aanleggelegenheid;
 10. een geluidwal, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geluidwal toegestaan";
- met de daarbijbehorende:
11. terreinen;
 12. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen zullen binnen het bebouwingsgebied worden gebouwd;
 - b. er zullen geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen geluidgevoelige bebouwing toegestaan".
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - b. per op de kaart aangegeven bouwklasse zal de maatvoering van een hoofdgebouw voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Bouwklasse	goothoogte	hoogte	dakhelling
	max.	max.	max.
I	3,00 m	7,00 m	60°
II	6,00 m	10,00 m	60°
III	9,00 m	12,00 m	60°

3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de goothoogte van bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de dakhelling van bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen;
 - e. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zullen binnen het bebouwingsgebied worden gebouwd;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat de goothoogte van de hoofdgebouwen in bouwklasse I wordt vergroot tot 6,00 m;
 2. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse I wordt vergroot tot 10,00 m;
 3. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat de goothoogte van de hoofdgebouwen in bouwklasse II wordt vergroot tot 9,00 m;
 4. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse II wordt vergroot tot 12,00 m;

5. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat de goothoogte van de hoofdgebouwen in bouwklasse III wordt vergroot tot 12,00 m;
6. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse III wordt vergroot tot 15,00 m;
7. het bepaalde in lid B sub 2 onder b, en toestaan dat binnen het op de kaart aangegeven gebied, de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse III wordt vergroot tot 25,00 meter;
8. het bepaalde in lid B sub 3 onder a, en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

Aanlegvergunning

- E. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- het aanleggen van wegen en straten.
2. Het bepaalde in lid E sub 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond of het water;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - d. worden uitgevoerd ten behoeve van de voortzetting van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande gebruik van de grond of het water.

Artikel 5: Natuurgebied

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor natuurgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. natuurgebied;
waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
 2. een bij het natuurgebied horende fysieke barrière, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "fysieke barrière";
 3. wegen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wegen toegestaan";
met daaraan ondergeschikt:
 4. extensief agrarisch medegebruik;
 5. openbare nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
 6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van natuur- en landschapsbeheer;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen de daarbij aangegeven deelgebieden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ophogen of egaliseren van gronden;
 - b. het uitvoeren van werken en werkzaamheden, waardoor het plantendek wordt verwijderd of ingrijpend aangetast;

- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.
2. Het in lid D sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

Strijdig gebruik

- E. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het aanplanten van opgaande beplanting en bebossing;
 2. het storten van puin en vuil;
 3. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
 4. het gebruik van de gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
 5. de uitoefening van houtteelt.

Artikel 6: Agrarisch gebied

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. de uitoefening van de grondgebonden agrarische productiefunctie;
 2. de in-stand-houding van de landschappelijke waarden van de gronden;
 3. een fysieke barrière, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "fysieke barrière";
 4. een fiets-/voetpad, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "fiets-/voetpad toegestaan";
 5. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van:
 1. de grondgebonden agrarische productiefunctie;
 2. het landschapsbeheer;
 3. openbare nutsvoorzieningen;
 - b. de hoogte van de onder a genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist

- C. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen en/of verharderen van rijwiel-, voet- en ruiterspanden;
 - b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
 - c. het aanplanten van bomen ten behoeve van houtteelt.
2. Het in lid C sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

Strijdig gebruik

- D. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het aanplanten van opgaande beplanting en bebossing;
 - 2. het storten van puin en vuil;
 - 3. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - 4. het gebruik van de gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - 5. de uitoefening van houtteelt.

Artikel 7: Groenvoorzieningen

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. groenvoorzieningen;
 2. paden;
 3. bermen en beplanting;
 4. waterlopen en waterpartijen;
 5. speelvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is vereist

- C. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanleggen en/of verharderen van rijwiel-, voet- en ruiterspaden;
 - b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
 - c. het kappen en rooien van houtwallen en/of singels of bosjes.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofddlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Artikel 8: Verkeersdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen en straten;
 2. voet- en rijwielpaden;
 3. kaden;
- met de daarbijbehorende:
4. groenvoorzieningen;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 15 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
- indien en voorzover een dwarsprofiel op de kaart is aangegeven, het inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel.

Vrijstelling van de gebruiksbepaling

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid D juncto artikel 15 lid A en toestaan dat wordt afgeweken van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel, mits:
 - hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt.

Artikel 9: Water

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. waterpartijen, vaarten en sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 2. doeleinden van landschap en natuur, zijnde de ontwikkeling van het gebied en de daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
 3. bermen en beplanting;
 4. groenvoorzieningen;
- en in beperkte mate voor:
5. duikers en/of dammen;
 6. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen en pieren.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er mogen geen steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - b. de hoogte van de oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m vanaf het peil bedragen;
 - c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer al dan niet over het water, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Aanlegvergunningen

- D. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijk vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het aanbrengen van wal- en oeverbeschoeiingen;

-
- c. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
 - d. het vergraven van oevers;
 - e. het aanbrengen van steigers;
 - f. het aanbrengen van duikers.
2. Het in lid D sub 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 11: 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, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 12: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven aantallen, maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die aantallen, maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan 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;
3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat een gebouwtje wordt gebouwd ten behoeve van het houden van dieren of het kweken van planten, zoals een volière of een groentekas, mits:
 - a. de oppervlakte van een gebouwtje ten hoogste 15 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte van een gebouwtje ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 - c. de dakhelling van een gebouwtje ten hoogste 60° zal bedragen;
6. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
7. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m, mits:
 - ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ten aanzien van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van meer dan 15,00 m, vooraf een verklaring van Gedeputeerde Staten moet zijn verkregen;

-
8. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - a. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - b. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;

 9. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
 - d. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

Artikel 13: Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de bestemming "Woongebied" zodanig wordt gewijzigd dat de aanduiding "geen geluidgevoelige bebouwing toegestaan" komt te vervallen, mits:
 - ▶ uit onderzoek en/of metingen blijkt, dat de 50 dB(A)-contour is verschoven (bijvoorbeeld, wanneer het verkeerslawaaï door maatregelen aan de weg verder teruggedrongen kan worden);
 - ▶ de woning kan worden afgeschermd door het plaatsen van een zogenaamde "dove" gevel (een dichte gevel die geen te openen ramen of deuren heeft);
 - ▶ de woning kan worden afgeschermd met "niet-geluidgevoelige" gebouwen (berging, garage, ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, e.d.).

- b. de bestemming "Woongebied" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden", "Groenvoorzieningen", "Doeleinden van verkeer en verblijf" en "Water", mits:
 - ▶ na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid naar de bestemmingen "Woondoeleinden" c.q. "Doeleinden van verkeer en verblijf", voor de betreffende gronden ten minste de bepalingen in bijlage 1 bij deze voorschriften van toepassing zijn;
 - ▶ na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid naar de bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Water" voor de betreffende gronden de bepalingen van artikel 7 c.q. artikel 9 van toepassing zijn.

Artikel 14: Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 13 is de in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* geregelde procedure van toepassing.

Artikel 15: Gebruiksbeperking

- A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strijdig gebruik

- C. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 - het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 16: Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning of de melding geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- D. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- E. Lid C is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 17: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in
artikel 15 lid A
ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,
en van het bepaalde in
artikel 4 lid E
artikel 5 lid D
ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden,
wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van
artikel 59 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*.

Artikel 18: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

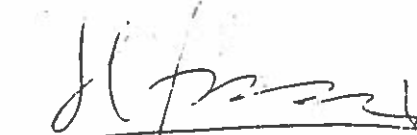
Voorschriften deel uitmakende van het Bestemmingsplan "Tusken Moark en Ie" van de gemeente Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28 mei 2001.

De voorzitter,



De secretaris,



.....
Vastgesteld bij raadsbesluit van 28 mei 2001, nr. 19297.
De Secretaris van Leeuwarden,

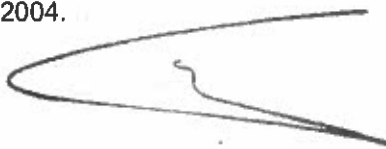
Goedgekeurd door **Gedeputeerde Staten van Fryslân**
bij besluit van heden, nummer 557217, behoudens het
in rood doorgehaalde deel van de plankkaart.

Leeuwarden, 13 april 2004.

drs. E.H.T.M. Nijpeis,
voorzitter,



mr. J. Wibier,
secretaris.



BIJLAGE

Van toepassing zijnde bepalingen
na wijziging in de bestemmingen
"Woondoeleinden" en "Doeleinden
van verkeer en verblijf"

Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 2. bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
3. tuinen, erven en terreinen;
 4. parkeervoorzieningen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. speelvoorzieningen;
 7. water;
 8. aanleggelegenheid;
- met de daarbijbehorende:
9. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen zullen achter de bouwgrens worden gebouwd;
 - b. de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid A sub 1 genoemde gebouwen worden gebouwd;
 - b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - c. per bouwvlak mag uitsluitend een vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd, tenzij op de kaart in het bouwvlak een maximaal aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen is aangegeven, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan het aantal op de kaart in het bouwvlak aangegeven maximum aantal;
 - d. per op de kaart aangegeven bouwklasse zal de maatvoering van een hoofdgebouw voldoen aan de eisen die in het volgende bouw-schema zijn gesteld:

Bouwklasse	gothoogte	hoogte	dakhelling
	max.	max.	max.
I	3,00 m	7,00 m	60°
II	6,00 m	10,00 m	60°
III	9,00	12,00 m	60°
IV	--	25,00 m	60°

3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de goothoogte van bijgebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de dakhelling van bijgebouwen zal ten hoogste 60° bedragen;
 - e. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdpijnen, vrijstelling verlenen van:
 1. het bepaalde in lid B sub 2 onder d, en toestaan dat de goothoogte van de hoofdgebouwen in bouwklasse I wordt vergroot tot 6,00 m;
 2. het bepaalde in lid B sub 2 onder d, en toestaan dat de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse I wordt vergroot tot 10,00 m;
 3. het bepaalde in lid B sub 2 onder d, en toestaan dat de goothoogte van de hoofdgebouwen in bouwklasse II wordt vergroot tot 9,00 m;
 4. het bepaalde in lid B sub 2 onder d, en toestaan dat de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse II wordt vergroot tot 12,00 m;
 5. het bepaalde in lid B sub 2 onder d, en toestaan dat de goothoogte van de hoofdgebouwen in bouwklasse III wordt vergroot tot 12,00 m;
 6. het bepaalde in lid B sub 2 onder d, en toestaan dat de hoogte van hoofdgebouwen in bouwklasse III wordt vergroot tot 15,00 m;
 7. het bepaalde in lid B sub 2 onder d en sub 2 onder d en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°;
 8. het bepaalde in lid B sub 3 onder a en b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 - de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 15 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning;
 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

Doeleinden van verkeer en verblijf

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor doeleinden van verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen en straten;
 2. voet- en rijwielpaden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. speelvoorzieningen;
 6. sloten, bermen en beplanting;
 7. bruggen, dijken en dammen ;
- en in beperkte mate voor:
8. tuinen en erven;
- met de daarbijbehorende:
9. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

===