

BIJLAGE 1

Artikel 5: Woondoeleinden 3**5.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor woondoeleinden 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woonhuis worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal worden voorzien van een kap;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 80° bedragen;
- g. de (bouw)hoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.

5.2.2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- en uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- en uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige erfafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5. 3. Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid; en
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5. 4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 5.2.2. sub a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw 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;

mits deze ontheffing geen onevenredige aantasting oplevert van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5. 5. Sloopvergunning

5. 5. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het slopen van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

5. 5. 2. Het in lid 5.5.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

5. 5. 3. De in lid 5.5.1. sub a genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

5. 6. Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

5. 7. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 5.6. sub d en toestaan dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van:
 - a. een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, c.q. een naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijf met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
 - b. een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;

- c. een horecabedrijf, in hoofdzaak gericht op logiesverstrekking;

mits:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast. Uitsluitend niet-uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang zijn toegestaan;
4. er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
5. het bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning. Het totale aantal werkenden mag hierbij niet meer bedragen dan drie;
6. het niet gaat om vormen van detailhandel, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
7. er geen onevenredige publieksaantrekkende werking van de activiteiten uitgaat;
8. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeer- en verkeersdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen.

DUBBELBESTEMMINGEN

Artikel 21: Archeologisch aandachtsgebied 1

21. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor archeologisch aandachtsgebied 1 aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

21. 2. Aanlegvergunningen

21. 2. 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, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- 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 grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen;

voorzover de ingreep dieper gaat dan 0,50 m beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 50 m² beslaat.

21. 2. 2. Het bepaalde in lid 21.2.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

21. 2. 3. De in lid 21.2.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

21. 2. 4. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten dat de aanlegvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders:

- 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.

21. 2. 5. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een terzake deskundige.

21. 2. 6. Indien uit het in lid 21.2.4. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

- 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 door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21. 3. Bijzondere regel

21. 3. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², verlangen dat alvorens een bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders:

- 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.

21. 3. 2. Indien uit het in lid 21.3.1. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- 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 door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 22: Archeologisch aandachtsgebied 2**22. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor archeologisch aandachtsgebied 2 aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

22. 2. Aanlegvergunningen

22. 2. 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, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- 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 grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen;

voorzover de ingreep dieper gaat dan 0,50 m beneden het maaiveld en een grotere oppervlakte dan 100 m² beslaat.

22. 2. 2. Het bepaalde in lid 22.2.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

22. 2. 3. De in lid 22.2.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

22. 2. 4. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten dat de aanlegvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overlegd waarin, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders:

- 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.

22. 2. 5. Alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen Burgemeester en Wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een terzake deskundige.

22. 2. 6. Indien uit het in lid 22.2.4. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

- 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 door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22. 3. Bijzondere regel

22. 3. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², verlangen dat alvorens een bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders:

- 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.

22. 3. 2. Indien uit het in lid 22.3.1. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen Burgemeester en Wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- 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 door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 24: Monumentale bomen**24. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor monumentale bomen aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor de bescherming van monumentale bomen.

24. 2. Bouwregels

24. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw gebouw, of de uitbreiding van een bestaand gebouw, mag niet worden gebouwd.

24. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet worden gebouwd.

24. 3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.1. en toestaan dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw, wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 24.2.2. en toestaan dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gebouwd;

mits hierdoor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom niet wordt aangetast.

24. 4. Aanlegvergunningen

24. 4. 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, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24. 4. 2. Het in lid 24.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

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

24. 4. 3. De in lid 24.4.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- geen onevenredige aantasting van de betreffende monumentale boom plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de monumentale boom negatief wordt beïnvloed.

24. 5. Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het bevestigen van voorwerpen aan of in de betreffende monumentale boom;
- b. het plaatsen van schafketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of bouwsels in de directe nabijheid van de betreffende monumentale boom.

24. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 24.5. en toestaan dat het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig deze regels wordt toegestaan, mits:
 - deze werken geen ernstige gevolgen hebben voor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom.

24. 7. Wijzigingsbevoegdheid

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

- de dubbelbestemming "Monumentale bomen" wordt verwijderd, indien:
 - 1. de bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom is verplaatst dan wel niet meer aanwezig is; of
 - 2. de levensverwachting van de betreffende monumentale boom door ziekte of door ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt; of
 - 3. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

BIJLAGE 2

Vastgesteld wijzigingsplan Wirdum – Hof 1

Van 6 oktober 2011 tot en met 16 november 2011 ligt het vastgestelde wijzigingsplan Wirdum – Hof 1 met bijbehorende stukken ter inzage.

Plangebied

Het plangebied betreft gedeeltelijk het perceel het Hof 1 te Wirdum.

Ontwikkeling

Met dit plan wordt een woonfunctie op het perceel het Hof 1 te Wirdum mogelijk gemaakt.

Inhoud

Het vastgestelde wijzigingsplan bevat:

- een toelichting
- een verbeelding (plankaart)
- regels voor het bouwen en het gebruik van de grond en de bebouwing

Inzage

Het vastgestelde wijzigingsplan met bijbehorende stukken kunt u inzien:

- in het Stads kantoor, Oldehoofsterkerkhof 2, Leeuwarden (maandag t/m vrijdag 09.00 - 16.00 uur). Hier kunt u ook vragen stellen over het plan en de procedure.
- op www.leeuwarden.nl/inzage

Beroep

Bent u het niet eens met dit vastgestelde wijzigingsplan? Dan kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt alleen beroep instellen:

- van 7 oktober 2011 tot en met 16 november 2011;
- als u belanghebbende bent en een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan hebt ingediend.

Voorlopige voorziening

Hebt u beroep ingesteld, dan kunt u gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, Den Haag. Dit kan alleen in spoedeisende zaken.

Het besluit tot vaststelling treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Als binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit tot vaststelling niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.