



Regels

bestemmingsplan “Bûterwei 26 De Westereen”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 20 september 2016

Plan identificatie: NL.IMRO.1891.bpWEfugelbuter-0401

Auteur: Jouke Dantuma

telefoon 050-3134205
email info@robles.nl
web www.robles.nl

RObles B.V.
Aweg 44 9718CX Groningen
KvK-nummer 01166691
Rekening nr 15.09.29.471



1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Tuin	12
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
3.2 Bouwregels	12
3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
3.4 Wijzigingsbevoegdheid.....	12
Artikel 4 Wonen.....	14
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	14
4.2 Bouwregels	14
4.3 Nadere eisen.....	15
4.4 Afwijken van de bouwregels	15
4.5 Specifieke gebruiksregels	15
4.6 Afwijken van de gebruiksregels.....	16
4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	16
4.8 Wijzigingsbevoegdheid.....	17
3 Algemene regels	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6 Algemene bouwregels	20
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	21
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	22
8.1 Vrijwaringszone - straalpad	22
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	23

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 11 Overige regels	25
4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 12 Overgangsrecht.....	27
12.1 Overgangsrecht bouwwerken	27
12.2 Overgangsrecht gebruik	27
Artikel 13 Slotregel	28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan **Bûterwei 26 De Westereen** met identificatienummer NL.IMRO.1891.bpWEfugelbuter-0301 van de gemeente Dantumadiel;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat in of bij een woning en/of daarbij behorende ondergeschikte bebouwing wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bebouwing

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

1.8 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bebouwingsbeeld

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

1.10 bestaand

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

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.17 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.18 detailhandel

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

1.19 erf

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

1.20 gebouw

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

1.21 gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.22 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 huishouden

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

1.25 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Niet als kampeermiddelen worden beschouwd: vaartuigen, woonwagens in de zin van de Woningwet, tenten in gebruik voor het houden van bijeenkomsten, tentoonstellingen of voorstellingen, en voertuigen in gebruik als directiekeet;

1.26 nadere eis

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

1.27 omgevingsvergunning

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

1.28 ondergeschikte bebouwing

hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:

- ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen;
- een bouwwerk van 1 bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.29 Ondergeschikte gebouwen of delen van gebouwen

hieronder wordt de volgende bebouwing verstaan:

- een gebouw dat als afzonderlijke ruimte dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- een op zichzelf staand gebouw, dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.30 overkapping

een bouwwerk van 1 bouwlaag dat dient ter overkapping en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

1.31 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden peil);

1.32 prostitutie

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

1.33 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde dan wel richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.34 rooilijn

een lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.35 seksinrichting

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

1.36 verbeelding

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Bûterwei 26 De Westereen;
- b. de analoge (papieren) kaart van het bestemmingsplan Bûterwei 26 De Westereen met legenda;

1.37 voorgevel

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

1.38 voorgevellijn

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

1.39 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.40 wijziging

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

1.41 woning

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

1.42 zolder

de bovenste ruimte in een gebouw onmiddellijk onder de kap;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het meten van de goothoogte worden ondergeschikte bouwonderdelen als wolfseinden en goten van dakkapellen niet meegerekend;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. dakkapellen en/of dakopbouwen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen en/of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte (op de achterzijde van het gebouw meer dan $\frac{2}{3}$), wordt de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn of boeibord van de dakkapel en/of dakopbouw, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel en/of dakopbouw, als goothoogte aangemerkt.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van rooilijn, bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor de in het plan nader aangeduide functies;
- b. paden.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. erkers (tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 1/3 van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter, dan wel de bestaande diepte indien deze meer is, en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt).

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
 1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
 2. houtsingels te rooien of te kappen.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.
- d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstreckende kavelstructuur.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van ondergeschikte bebouwing conform het bepaalde in artikel 4, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de goede woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Op een besluit tot wijziging als bedoeld in sub a, is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (zie [Bijlage 1](#));
- b. ondergeschikte bebouwing,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
 3. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
 5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30°.
- b. Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, dan wel op ten minste de bestaande afstand achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, indien deze minder is dan 1 meter;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte bebouwing per hoofdgebouw bedraagt:
 - bij een bouwperceel met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² niet meer dan 100 m², met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is;
 - bij een bouwperceel met een oppervlakte van meer dan 1000 m² niet meer dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel, tot een maximum van 200 m²;
 3. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
 4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 5. in aanvulling op het bepaalde onder 4 dient de bouwhoogte ten minste 1 meter lager te zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel het bestaande verschil in bouwhoogte indien dit minder is dan 1 meter.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - een goede woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub a onder 1](#) voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- b. het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub a onder 3](#) voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;
- c. het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub a onder 4](#) voor een bouwhoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 11 meter;
- d. het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub b onder 4](#) en [artikel 4 lid 2 sub b onder 5](#) ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen;
- e. het bepaalde in [artikel 4 lid 2 sub c](#) ten behoeve van het bouwen van een erfafscheiding met een hoogte van niet meer dan 2 meter op een zijerf, met dien verstande dat deze erfafscheiding parallel aan de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende [Bijlage 1](#), mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
 - 1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
 - 2. houtsingels te rooien of te kappen.
- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden

gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.

- d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstrekkende kavelstructuur.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in die zin dat de situering, grootte en de vorm van de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd, mits er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de verkregen hogere grenswaarde en met dien verstande dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het straat en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. Op de in sub a genoemde wijzigingsbevoegdheid is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

Wanneer een bestaand gebouw, overkapping of bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
- de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder met de bestemmingen strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het houden van evenementen, zodanig dat:
 1. dit voor de duur van meer dan 5 dagen is, met dien verstande dat de periode die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen hier ook onder valt;
dit gebruik niet binnen de Algemene Plaatselijke verordening past;
 2. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
 3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
 4. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 5. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 6. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
 7. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de opslag van schroot-, afbraak-, en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
 8. het stallen of laten stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - straalpad

Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de regels, zijn gelegen binnen de gronden ter plaatse van de aanduiding “vrijwaringszone – straalpad”, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 15 meter.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen/rooilijnen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. 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 wordt vergroot, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' voor wat betreft het bouwvlak, wijzigen ten behoeve van een groter hoofdgebouw al dan niet in combinatie met een wijziging van de bestemming 'Tuin' in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
 1. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen;
 2. er niet mag worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen in het plangebied wijzigen in de bestemming 'Centrum' zoals opgenomen in [Bijlage 2](#), met het oog op vestiging van een detailhandelsbedrijf, dienstverlenend bedrijf, maatschappelijke instelling en/of overige publieksgerichte functies, met dien verstande dat:
 1. de nieuwe functie uitsluitend in een bestaand gebouw mag worden uitgeoefend;
 2. er wordt voorzien in een toereikende parkeervoorziening op eigen erf;
 3. publieksgerichte functies die gericht zijn op de kern van een dorp, centraal binnen deze kern worden gesitueerd;
 4. er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
 5. vooraf een watertoets wordt uitgevoerd;
 6. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast wanneer op grond van onderzoek naar de luchtkwaliteit aangetoond wordt dat door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechterd;
 7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de goede woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. Op de regels van het besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- de voorgeschreven goot- en bouwhoogte;
- de dakhelling;
- de plaatsing op het perceel,

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het bouwen van gebouwen is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
- b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de 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. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Bûterwei 26 De Westereen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Dantumadiel op d.d. 20 september 2013.