bestemmingsplan Nes - Pean 1

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Nes - Pean 1

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie	17
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 9	Overgangsrecht	27
Artikel 10	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan ''Nes - Pean 1'' van de gemeente Heerenveen met identificatienummer NL.IMRO.0074.Pean1Nes-VG01 van de gemeente Heerenveen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende 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 aan- of uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.5 afschermende en opgaande beplanting:

inheemse en gebiedseigen beplanting (bomen en struiken), passend in het landschap, bedoeld voor het grotendeels afschermen van het zicht van buiten het bestemmingsplangebied op de bebouwing en activiteiten binnen het bestemmingsplangebied;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie

bedrijfsmatig ten behoeve van recreatie geëxploiteerd terrein met gebouwen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, waaronder wordt verstaan het uitbaten van een zeilschool en de verhuur van boten, ligplaatsen, recreatiewoningen en groepsaccommodaties;

1.9 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden of het gemeenschappelijk huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.10 beschoeiing:

een kerende constructie die een oever of waterkant beschermt tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden die de stabiliteit van de oever of waterkant in gevaar kunnen brengen;

1.11 bestaand:

legaal bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bijgebouw:

een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.16 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel:

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

1.24 gebouw:

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

1.25 gemeenschappelijk huishouden:

een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel bewonen van een bepaalde ruimte te boven gaat en de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouding te voeren. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 horecabedrijf en/of -inrichting:

een bedrijf en/of inrichting waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waar feesten, partijen, bruiloften en daarmee vergelijkbare activiteiten worden gehouden, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.28 landschappelijk inpassingsplan:

een beschrijving van de integratie van een groene inrichting met bomen en planten in het bestaande landschap. Het plan omvat de selectie en plaatsing van bomen en andere planten, en richtlijnen voor onderhoud en duurzaam beheer van de beplanting;

1.29 langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT):

het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld volgens bij ministeriële regeling gestelde regels;

1.30 ondergeschikte horeca:

een horecabedrijf en/of -inrichting:
- die ondergeschikt is aan de bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie (hoofdfunctie);
- die dientengevolge niet zelfstandig mag worden verhuurd of beschikbaar worden gesteld aan derden voor feesten, partijen, bruiloften en daarmee vergelijkbare activiteiten ;
- die uitsluitend toegankelijk is via de bedrijfsgebouwen van de hoofdfunctie;
- de openingstijden van de horeca-activiteit apart zijn geregeld en afwijken van de openingstijden van de hoofdfunctie;
- waarbij aan of bij de openbare weg of langs het openbaar vaarwater niet uit aanduidingen valt op te maken dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
- waarbij activiteiten alleen zijn toegestaan als deze gekoppeld zijn aan de bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie;
- waarvoor geen reclame voor het horecagedeelte mag worden gemaakt;
- waarvan een buitenterras niet rechtstreeks vanaf de openbare weg zichtbaar en toegankelijk is.

1.31 huishouden:

een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;

1.32 ligplaats:

een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een vaartuig;

1.33 peil:

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang;

1.34 prostitutie:

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

1.35 ramen en deuren gesloten blijven:

de situatie waarbij de buitendeuren en de ramen in de buitengevels van een gebouw gesloten zijn en blijven;

1.36 recreatiewoning:

een gebouw dat uitsluitend dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.37 recreatieve bewoning:

de bewoning die uitsluitend plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie;

1.38 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.39 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen als antennes, liftkokers, schoorstenen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen niet meegerekend;

2.2 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 bouwonderdelen als goten van dakkapellen en incidentele verhogingen ten behoeve van (stal)deuren niet meegerekend;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard, tot maximaal 0,5 meter uit een gevelvlak, buiten beschouwing blijven;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane vloerconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de afstand tot de bouwperceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelgrens;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ''Recreatie - Verblijfsrecreatie'' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatie;
b. ondergeschite horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
c. één bedrijfswoning

met de daarbij behorende:
d. afschermende en opgaande beplanting ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'groen';
e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
   1. beheer en onderhoud;
   2. sanitaire voorzieningen;
   3. dagrecreatieve voorzieningen;
   4. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
   5. sport- en spelvoorzieningen;
   6. overnachtingsvoorzieningen ten behoeve van het personeel;
f. groenvoorzieningen;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. nutsvoorzieningen;
i. paden, ligplaatsen, wegen en parkeervoorzieningen;
j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zoals steigers en masten;
k. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd dat is aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfsbebouwing';
b. bestaande bedrijfsgebouwen die buiten het bouwvlak staan dat is aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfsbebouwing', mogen niet worden teruggebouwd wanneer deze worden verwijderd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 1.478 m^2 bedragen;
d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalige boerderij' de bestaande goothoogte geldt;
e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste 8 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalige boerderij' de bestaande bouwhoogte geldt;
f. bij herbouw van het bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalige boerderij' zullen de hoofdvorm, goot- en bouwhoogte en dakhelling dezelfde hoofdvorm, goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen als die ten tijde van de vaststelling van dit plan aanwezig waren;
g. de dakhelling bedraagt niet minder dan 15° en bedraagt niet meer dan 50°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - voormalige boerderij' de bestaande dakhelling geldt.

3.2.2 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. een recreatiewoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd dat is aangeduid met 'recreatiewoning';
b. per bouwvlak mag 1 recreatiewoning worden gebouwd;
c. de recreatiewoningen worden gebouwd in één bouwlaag met of zonder kap;
d. de oppervlakte van recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte gen zoals die is bepaald in bijlage 1 bij deze regels;
e. de goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen mogen niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte zoals die zijn bepaald in bijlage 1 bij deze regels;
f. aangebouwde terrassen en overkappingen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak dat is aangeduid met 'recreatiewoning'.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. een bedrijfswoning met al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd dat is aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfsbebouwing' of 'bedrijfswoning';
b. binnen de bestemming is 1 bedrijfswoning toegestaan;
c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 150 m^2 bedragen dan wel de bestaande oppervlakte indien die groter is;
d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien die groter is;
e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien die groter is;
f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
g. de goothoogte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. met uitzondering van terreinafscheidingen mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde, en overkappingen niet worden gebouwd op gronden die zijn aangeduid met 'groen';
b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 4,50 m bedragen dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
    1. het bepaalde in lid 3.2.1 sub d en e en toestaan dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt/worden vergroot tot ten hoogste 6,5 m respectievelijk 10 m;
    2. het bepaalde in lid 3.2.3 sub d en toestaan dat de goothoogte wordt vergroot tot ten hoogste 6 m uitsluitend wanneer het hoofdgebouw is voorzien van een lessenaarskap met een dakhelling van

niet minder dan 30° en niet meer dan 35°.

b. De onder sub a bedoelde vergunning kan uitsluitend worden verleend wanneer geen sprake is van een onevenredige afbreuk van:
   1. het bebouwingsbeeld gedomineerd door de voormalige boerderij;
   2. het landschappelijk beeld;
   3. de woonsituatie;
   4. de sociale veiligheid;
   5. de milieusituatie;
   6. de verkeersveiligheid;
   7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Algemene gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting instandhouding afschermende en opgaande beplanting

a. Het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken is slechts toegestaan indien de landschappelijke inpassing op de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding “groen”:
   1. is gerealiseerd en in stand wordt gehouden in overeenstemming met het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan;
   2. binnen 6 maanden na de verlening van de benodigde omgevingsvergunning, of indien geen vergunningplicht meer geldt, binnen 6 maanden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd;

b. Een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dat is aangeduid met 'bedrijfswoning' en naderhand in gebruik wordt genomen, als wordt voldaan aan het gestelde in 3.5.1 onder a.

3.5.2 Gebruiksregels ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden onderstaande specifieke gebruiksbepalingen:

a. Het ten gehore brengen van versterkte muziek:
   1. is alleen toegestaan binnen bedrijfsgebouwen voor zover deze zijn gelegen binnen de gronden met functieaanduiding 'horeca';
   2. versterkte muziek is alleen toegestaan binnen bedrijfsgebouwen voor zover deze zijn gelegen binnen de gronden met functieaanduiding 'horeca' mits ramen en deuren gesloten blijven.

b. De sluitingstijden voor de ondergeschikte horeca zijn:

Zondagnacht tot en met donderdagnacht	00.00 – 07.00 uur
Vrijdagnacht en zaterdagnacht	02.00 – 07.00 uur

c. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar, LT}$) mag op de gevels van de woningen met de adressen Pean 3, Pean 7, Pean 9 en Birstum 10 de volgende waarden niet overschrijden:

Periode	*Geluidsnorm*
Dagperiode (07.00 – 19.00 uur)	40 dB(A)
Avondperiode (19.00 – 23.00 uur)	35 dB(A)
Nachtperiode (23.00- 07.00 uur)	30 dB(A)

3.5.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van artikel 3.5.2
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor (ondergeschikte) horeca die niet zijn aangeduid met de aanduiding 'horeca';

d. het gebruik van de grond ter plaatse van de aanduiding 'groen' anders dan voor afschermende en opgaande beplanting;
e. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning;
f. het gelijktijdig meer dan één bedrijfswoning in gebruik hebben;
g. het gebruik van gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, voor bewoning;
h. het gebruik van gebouwen voor recreatieve bewoning in de vorm van recreatieappartementen;
i. het gebruiken van recreatiewoningen anders dan voor bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatieve bewoning;
j. het verwijderen van afschermende en/of opgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'groen', tenzij sprake is van regulier onderhoud met het oog op de instandhouding van de afschermende werking van de beplanting;
k. het gebruiken van verlichtingsarmaturen in de periode tussen zonsondergang en zonsopgang waarmee het vaarwater ten westen van de bestemming (de Grêft) direct wordt verlicht.

3.6 Overige regels

3.6.1 Parkeerregels

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en/of voor het gebruik van bouwwerken of gronden wordt geweigerd, indien dit bouwwerk en/of het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept én wanneer op het bouwperceel onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is of zal worden voorzien.
b. Een bouwplan en/of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van gebruik, dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden, op de bij het bouwplan of de aanvraag behorende gronden. De vraag of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de “Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020” dan wel zijn rechtsopvolger.

3.6.2 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.6.1, sub a en een omgevingsvergunning verlenen indien niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:

a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    1. de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de woonsituatie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 500 m² moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin:

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

4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

4.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.2.1 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

4.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 en een omgevingsvergunning verlenen zonder dat door aanvrager een rapport is overlegd, mits op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld en/of de archeologische waarden kunnen worden behouden of gedocumenteerd.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

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.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.3.1 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;
d. niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld én gezamenlijk een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

4.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

4.3.4 Onderzoeksplicht

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

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

4.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

4.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 4.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

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

4.3.7 Afwijken

Het bepaalde in 4.2.4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. werken ten behoeve van de waterstaat, in de vorm van een boezemkade

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een fundering in de bodem gebouwd worden, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

5.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

a. uitsluitend het plaatsen en bouwen van 1 container met een maximale bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van maximaal 25 m^2 is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de container wordt verwijderd, deze niet mag worden herplaatst of herbouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 10 m bedragen;
b. het plaatsen en bouwen van bergkisten met een maximale bouwhoogte van 1,20 m en een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 8 m^2 is toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de boezemkade, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1, lid 5.2.2 en lid 5.2.3, in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de boezemkade en het boezemwater;
b. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de waterkerende functie van de boezemkade.

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

5.4.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

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

a. het ophogen en afgraven van de gronden;
b. het verwijderen en aanbrengen van verhardingen, waaronder de toegelaten wegen en paden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

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

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterkerende functie van de boezemkade.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruiken van gronden voor de opslag van schroot, afbraak en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruiken van gronden voor het storten van puin en/of afvalstoffen;
d. het gebruiken van gronden ten behoeve van de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
e. het gebruiken van gronden ten behoeve van het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
f. het gebruiken van gronden ten behoeve van cross en/of als wedstrijdterrein voor voer- en vaartuigen, alsmede ten behoeve van de modelvliegsport;
g. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken zonder dat in voldoende mate is voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel en/of de directe omgeving daarvan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in het plan gegeven afmetingen van bouwwerken tot ten hoogste 10% van die afmetingen met dien verstande dat dit uitsluitend geldt voor bouwwerken die deel uitmaken van een bouwvlak, niet zijnde een bouwvlak dat is aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - recreatiewoning'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Voor zover een bouwwerk dat binnen de vlakken 'specifieke vorm van recreatie - bedrijfsbebouwing', 'specifieke vorm van recreatie - boerderij', 'recreatiewoning' of 'bedrijfswoning' staat, 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 dit, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a met maximaal 10%.

c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken die legaal zijn gebouwd, 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 sublid 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 sublid 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. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
''Regels van het bestemmingsplan Nes - Pean 1''.