

# Regels bestemmingsplan 'Jistrum, Fjildwei 4a, MFA

## Inhoudsopgave

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Artikel 1 Begrippen       | 2 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 7 |
| 2.1. Methode              | 7 |
| 2.2. Meetverschillen      | 8 |

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 3 Maatschappelijk – Sociaal Cultureel, Religie, Onderwijs en Sport | 9  |
| 3.1. Bestemmingsomschrijving                                               | 9  |
| 3.2. Bouwregels                                                            | 9  |
| 3.3. Specifieke gebruiksregels                                             | 10 |
| 3.4. Wijzigingsbevoegdheid                                                 | 11 |
| Artikel 4 Verkeer – Verblijf                                               | 12 |
| 4.1. Bestemmingsomschrijving                                               | 12 |
| 4.2. Bouwregels                                                            | 12 |
| 4.3. Afwijken van de bouwregels                                            | 12 |
| 4.4. Specifieke gebruiksregels                                             | 12 |
| 4.5. Wijzigingsbevoegdheid                                                 | 13 |

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Artikel 5 Anti-dubbeltelregel                   | 14 |
| Artikel 6 Algemene bouwregels                   | 14 |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels               | 14 |
| Artikel 8 Algemene voorwaardelijke verplichting | 14 |

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Artikel 9 Overgangsrecht | 16 |
| Artikel 10 Slotregel     | 16 |

### Bijlagen

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. GVVP bijlage 2               | 17 |
| 2. Rapport Activiteitenplan MFA |    |

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1. plan**  
het bestemmingsplan 'Jistrum, Fjildwei 4A, MFA' met identificatienummer NL.IMRO.0737.15BPV-vo01 van de gemeente Tytsjerksteradiel;
- 2. bestemmingsplan**  
de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 3. aanduiding**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 4. aanduidingsgrens**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 5. bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 6. bedrijfsgebouw**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 7. bestaand**
  - A. bij bouwwerken:  
bouwwerken die ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaand, in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
  - B. bij het overige gebruik:  
het gebruik dat bestaand was ten tijde van het van kracht worden van dit plan;
- 8. bestemmingsgrens**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 9. bestemmingsvlak**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 10. bijbehorend bouwwerk**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

11. **bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. **bouwgrens**  
de grens van een bouwvlak;
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 en zolder;
14. **bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. **bouwperceelgrens**  
de grens van een bouwperceel;
16. **bouwvlak**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
17. **bouwwerk**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
18. **dak**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
19. **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. Met bedrijfsmatige activiteiten worden gelijkgesteld structureel hobbymatige activiteiten, zoals meer dan incidentele / min of meer permanente detailhandel door particulieren (bijvoorbeeld in gebruikte goederen);
20. **erotisch getinte vermaaksfunctie**  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
21. **gebouw**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**22. hoofdgebouw**

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

**23. horecabedrijf**

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

**24. horecabedrijf categorie 1**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet- of licht-alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**25. horecabedrijf categorie 2**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

**26. horecavloeroppervlakte**

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, waaronder terrassen (exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten, e.d.);

**27. kap**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;

**28. kunstobject**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**29. kunstwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**30. langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,Lt}$ )**

het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999 zoals die gold op het moment van het in werking treden van het plan;

- 31. maximaal geluidsniveau ( $L_{Amax}$ )**  
het maximaal geluidsniveau zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999 zoals die gold op het moment van het in werking treden van het plan;
- 32. meetverschil**  
een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;
- 33. onderbouw**  
het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;
- 34. overig bouwwerk**  
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 35. overkapping**  
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 36. pand**  
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 37. parkeergelegenheid**  
het deel van een perceel dat voor het parkeren van motorvoertuigen is ingericht;
- 38. peil**
- A. indien op of in het land wordt gebouwd:
    - 1. de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk, met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,5 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten;
    - 2. indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein, incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;
  - B. indien op of in het water wordt gebouwd: het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de eerste ter inzage legging van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;
- 39. prostitutie**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 40. recreatief medegebruik**  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**41. restauratieve voorziening**

een voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren en dranken aan de medewerkers van dat bedrijf of de bewoners en medewerkers van die instelling, zoals een bedrijfskantine;

**42. seksinrichting**

een 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 een 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;

**43. slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken;

**44. voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**45. voorgevelrooilijn**

de denkbeeldige lijn door de grens van een bouwvlak die naar een weg is gekeerd en het verlengde daarvan, met dien verstande dat, indien een bouwvlak grenst aan meerdere wegen of niet grenst aan een weg, de grens van het bouwvlak die door de ligging, de situatie ter plaatse als zodanig moet worden aangemerkt;

**46. weg**

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

**47. windturbine**

een bouwwerk dat is bedoeld om met een draailichaam (rotor) door middel van windvang elektrische energie op te wekken en waarvan de rotor om een horizontale dan wel om een verticale as draait (horizontale respectievelijk verticale windturbine);

**48. woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1. Methode

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

(Ten aanzien van de wijze van meten op de digitale verbeelding geldt dat het hart van een lijn moet worden aangehouden).

- 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;
- C. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Onderdelen van het bouwwerk gemeten op meer dan 1 m boven het peil, worden meegerekend. Dakoverstekken, luifels, balkons, e.d. worden niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
- F. de lengte, breedte en diepte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);
- G. het bebouwde oppervlak:  
de som van de oppervlakken van alle op een bouwperceel staande gebouwen en overkappingen;
- H. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:  
de kortste afstand vanaf enig punt tot de zijdelingse bouwperceelgrens;
- I. de hoogte van een molen:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap dan wel, bij het ontbreken daarvan, de draaiax van de molen;
- J. de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## 2.2. Meetverschillen

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Maatschappelijk – Sociaal Cultureel, Religie, Onderwijs en Sport

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk – Sociaal Cultureel, Religie, Onderwijs en Sport’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
  - 1. sociaal-culturele voorzieningen en kinderopvang;
  - 2. levensbeschouwelijke voorzieningen;
  - 3. educatieve en informatieve voorzieningen;
  - 4. sport- en sportieve recreatie, waaronder sportzalen, verenigings- en kleedgebouwen, gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer;

met daaraan ondergeschikt:

- B. horecabedrijven categorie 1 of horecabedrijven categorie 2 in combinatie met de in lid 3.1, onder A. bedoelde voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding “horeca tot en met categorie 2”, tot een horecavloeroppervlakte van ten hoogste 175 m<sup>2</sup>;
- C. Buitenterras ten behoeve van de onder B bedoelde horeca, ter plaatse van de aanduiding “Terras”.
- D. recreatief medegebruik;
- E. restauratieve voorzieningen;
- F. groenvoorzieningen;
- G. parkeervoorzieningen, inclusief het parkeren, voorzien van de figuur “relatie” als onderdeel van de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”;
- H. sport- en speelvoorzieningen;
- I. wegen, straten en paden;
- J. water;
- K. openbare nutsvoorzieningen;
- L. sport gerelateerde detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van die detailhandel niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- M. tuinen, erven en terreinen;
- N. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tribunes en lichtmasten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- A. Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder A. genoemde hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
  - 1. een hoofdbouw en bijbehorend bouwwerken zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen maximaal 3,5 meter respectievelijk 7 meter.
  3. ter plaatse van de aanduiding “hogere goothoogte” mag de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 7 meter bedragen;
  4. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,5 meter respectievelijk 5 meter.
- B. In afwijking van het gestelde in lid 3.2.1. onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan vermeld in de in lid 3.2.1. onder A., sub 2 en sub 3. genoemde aanduiding worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

### 3.2.2 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder L. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten en lichtmasten en reclamemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
  2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 15 m zal bedragen;
  4. de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m zal bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- A. het gebruik van de in lid 3.1 onder A. genoemde gronden en bouwwerken voor bewoning;
- B. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf, anders dan in de in lid 3.1 onder B. genoemde horeca “horeca tot en met categorie 2”;
- D. het gebruik van de in lid 3.1 onder C. genoemde gronden tussen 22:00 uur en 9:00 uur.
- E. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in lid 3.1 onder L. genoemde detailhandel;
- F. het gebruik van bijbehorende gebouwen als dagelijkse verblijfsfunctie, met uitzondering van incidentele vergadermomenten en ten behoeve van normaal onderhoud, ter voorbereiding op het winter(schaats)seizoen en wanneer er daadwerkelijk geschaatst kan worden.
- G. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van incidentele feesten waaronder begrepen: bruiloften en festiviteiten, anders dan in de multifunctionele (grote) zaal, met dien verstande dat:
  1. het aantal feesten meer dan 12 keer per jaar zal bedragen;
  2. de feesten op aaneengesloten dagen plaatsvinden;
  3. feesten ondersteund door muziek plaatsvinden tussen 00:00 uur en 8:30 uur.
- H. het gebruik van de jeugdsoos, gesitueerd op de begane grond aan de noordoostzijde van het gebouw, voor activiteiten met muziek tussen 00:00 uur en 8:30 uur.

### 3.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.4.1 Functieverruiming / -beperking bestaande functie(s)

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
  - a. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- B. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte wordt aangegeven, mits:
  - 1. de goothoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste 10 m zal bedragen;
  - 2. de bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste 15 m zal bedragen;
- C. een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, mits:
  - 1. de oppervlakte ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- D. een aangegeven bouwvlak wordt verwijderd.

#### 3.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 3.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- A. het straat- en bebouwingsbeeld;
- B. de milieusituatie;
- C. de woonsituatie;
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de cultuurhistorische waarden;
- F. de archeologische waarden;
- G. de natuurwaarden;
- H. de verkeersveiligheid;
- I. de ontsluitingssituatie;
- J. de parkeersituatie;
- K. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 4 Verkeer – Verblijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. wegen, (woon)straten en pleinen;
- B. paden;
- C. parkeervoorzieningen, inclusief het parkeren, voorzien van de figuur "relatie" als onderdeel van de bestemming "Maatschappelijk – Sociaal Cultureel, Religie, Onderwijs en Sport";

Met daaraan ondergeschikt:

- D. recreatief medegebruik;
- E. groenvoorzieningen;
- F. speelvoorzieningen;
- G. water;
- H. tuinen, erven en terreinen;
- I. terrassen;
- J. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- K. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.1 onder K. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van palen en masten ten hoogste 10 m zal bedragen.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A. lid 4.2.1 en toestaan dat een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening wordt gebouwd, mits:
  - 1. de bouwhoogte ten hoogste 5 m zal bedragen;
  - 2. de oppervlakte ten hoogste 50 m<sup>2</sup> zal bedragen.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- A. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven;
- B. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

## 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.5.1 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Ontsluitingswegen', mits:
  - 1. de functie van de betreffende weg is gewijzigd.
  - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

### 4.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 16.5.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. het straat- en bebouwingsbeeld;
- B. de milieusituatie;
- C. de woonsituatie;
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de cultuurhistorische waarden;
- F. de natuurwaarden;
- G. de verkeersveiligheid;
- H. de ontsluitingssituatie;
- I. de parkeersituatie;
- J. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 5.1 Welstandscriteria

De door het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

#### 5.2 Windturbines

Er zullen geen windturbines worden gebouwd.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- A. het gebruik van de gronden voor het storten, deponeren of lozen van puin en andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- B. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming(en) toegelaten (bouw)activiteiten en werken en werkzaamheden;
- C. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming(en) toegelaten (bouw)activiteiten en werken en werkzaamheden;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- E. het gebruik van gronden en bouwwerken en het bouwen van bouwwerken indien dit leidt tot een stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig Natura 2000-gebied hoger dan 0,00 mol/ha/j.

### Artikel 8 Algemene voorwaardelijke verplichtingen

#### 8.1 Parkeren

- A. Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd of in stand gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan bijlage 2 van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), die is opgenomen als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan;
- B. Als de onder sub A. bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

## 8.2 Ecologische maatregelen

- A. Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat de (tijdelijke) ecologische maatregelen conform het rapport activiteitenplan MFA worden uitgevoerd / gerealiseerd en in stand gehouden. Er is sprake van een goede uitvoering indien wordt voldaan aan het activiteitenplan MFA Jistrum, bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan.

## 8.3 Technische installaties

- A. Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de in artikel 3 genoemde bouwwerken pas in gebruik worden genomen bij oplevering van de technische installaties en/of plaatsing van de technische installaties, mits door een erkend bedrijf controlemetingen op de installaties zijn uitgevoerd en deze metingen zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerk

- 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- C. Het eerste lid 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 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- D. Het eerste lid 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 'Jistrum, Fjildwei 4a, MFA' van de gemeente Tytsjerksteradiel.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van {...}

De voorzitter,

De griffier,

## Bijlagen

Bijlage 1: GVVP bijlage 2

Bijlage 2: Rapport Activiteitenplan MFA