

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Groen – Erfsingel.....	7
Artikel 4 Natuur - Natuurgebied	8
Artikel 5 Wonen – Voormalige agrarische erven	9
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog	12
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	15
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 9 Afwijkingsregels	16
Artikel 10 Overige regels	17
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	18
Artikel 11 Overgangsrecht	18
Artikel 12 Slotregel.....	19
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN VAN DE REGELS.....	20
Bijlage 1 van de regels – Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.	20
Bijlage 2 van de regels – Beplantingsplan Voorsterweg 17 te Marknesse.....	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg 17 te Marknesse' met identificatienummer NL.IMRO.0171.BP00624-VS01 van de gemeente Noordoostpolder;

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 bedrijf

De in Bijlage 1 'Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten' genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 achtererfgebied

Erf achter de lijn die een woning doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder de woning opnieuw te doorkruisen of in het erf achter de woning te komen;

1.8 ander bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder de woning, uitgezonderd de grond onder de oorspronkelijke woning;

1.11 bebouwingspercentage

De oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden

1.12 bestaand

- a. Met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan;
- b. Met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.16 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een woning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende woning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel is hier geen horeca begrepen;

1.24 erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van die woning. Gronden met de bestemming 'Groen – Erfsingel' worden niet tot het erf gerekend;

1.25 extensieve openlucht recreatie

Vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruime, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes;

1.26 gebouw

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

1.27 hoofdgebouw

Een gebouw dat binnen een bebouwingsvlak door constructie, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28 horeca

Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf), waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, theehuizen, broodjeszaken en dergelijke;

1.29 openbaar toegankelijk gebied

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.30 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 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.

1.32 seksinrichting:

Een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht;

1.33 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.34 voorgevel:

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meer dan één zijde gekeerd is naar een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.35 voorkant

Met het oog op het bepalen van het achtererfgebied aangegeven lijn op de verbeelding;

1.36 "vrij" beroep:

Beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

1.37 woning:

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De maximale goothoogte mag over maximaal 1/3 van de gevellengte overschreden worden.

2.3 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen – Erfsingel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Erfsingel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opgaande afschermdende beplanting;
- b. een bebouwingsvrije onderhoudsstrook;
- c. erfsloten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en paden;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden.

Artikel 4 Natuur - Natuurgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Natuurgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden in en langs watergangen, sloten en andere waterpartijen, zodanig dat voor flora en fauna verbindingen ontstaan tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden,
- b. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen,
- c. extensieve openlucht recreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
- d. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding met vee, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast,
- e. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde" zijn aangeduid,
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - semi-agrarisch' tevens het niet bedrijfsmatig gebruik maken van gronden ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Wonen – Voormalige agrarische erven', zoals het hobbymatig houden van vee, moestuin en speelweide;

4.2 Toegestane bouwwerken

- a. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen – Voormalige agrarische erven

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Voormalig agrarische erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kleinschalige agrarische activiteiten op voormalige agrarische erven zoals het kweken van fruit, groente, (sier)heesters en het houden van dieren.

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere werken;
- f. tuinen, erven en paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend gebouwd worden:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken geen gebouw zijnde.

5.2.2 Bouwen

- a. woningen mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – één woning toegestaan', hierbij mag het aantal aangegeven woningen niet overschreden worden;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de dakhelling van een woning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. de minimale goothoogte mag niet lager zijn dan op de verbeelding is aangegeven, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte mogen niet hoger zijn dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen uitsluitend gebouwd worden in het bebouwingsgebied van een woning;
- f. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- h. de hoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,0 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder e., f., g. en h. geldt voor bijbehorende bouwwerken dat afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gehandhaafd mogen worden;
- j. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
- k. in afwijking van lid j. mag de hoogte van pergola's maximaal 3,0 m zijn;
- l. in afwijking van lid j. mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied maximaal 1,0 m zijn.

5.3 Specifieke gebruiksregel

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting erfsingel

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanplant en instandhouding van een erfsingel conform het in Bijlage 2 opgenomen beplantingsplan met bijbehorende inrichtingstekening ter plaatse van de bestemming 'Groen – Erfsingel'.

5.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;

5.3.3 Geoorloofd gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend een aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, mits:

- a. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis of de woning binnen een woongebouw en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de uitstraling van de woning intact blijft;
- c. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het parkeren ten behoeve van het gebruik binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaatsvindt;
- f. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- g. de activiteit uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- h. in geval van een bedrijfsactiviteit, het een activiteit betreft die genoemd is in Bijlage 1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijken vergroten inhoud woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b, sub 3, ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten oorspronkelijke bebouwing, vergroten van de inhoud van de woonruimte tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, mits:

- a. één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de betreffende bebouwing, en
- b. het aantal woningen niet toeneemt.

5.4.2 Afwijken kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 15 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Ten behoeve van dit afwijkende gebruik is het toegestaan om bovenop het bepaalde in 5.2.2 hierbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en andere bouwwerken geen gebouw zijnde te bouwen tot een maximum van 50 m² met een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale hoogte van 6 m.

5.4.3 Afwijken ander gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het gebruik van gebouwen uitsluitend als ondergeschikte nevenfunctie, voor

- a. het bieden van overnachtingsmogelijkheden, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;
- b. horeca ten dienste van extensieve openluchtrecreatie, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;
- c. educatief centrum gericht op de landbouw en/of natuur;
- d. opslag en stalling van caravans, campers en boten en dergelijke;
- e. kunstnijverheid, ateliers en musea;
- f. (kinder)dagopvang, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m²;
- g. detailhandel gerelateerd aan het onder b. en e. genoemde ander gebruik tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m².

Bij het afwijken op grond van artikel 5.4.2 dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- h. indien hierboven geen maximale oppervlakte genoemd is mag de nevenfunctie op ten hoogste de oppervlakte van de al bestaande bijbehorende bouwwerken plaatsvinden;
- i. het gebruik mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefmilieu;
- j. het gebruik mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer
- k. het parkeren ten behoeve van de nevenfunctie dient binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein plaats te vinden;
- l. er mag geen opslag van goederen ten behoeve van de nevenfunctie in de open lucht plaatsvinden;

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden; met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. andere-werken;
- d. voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor ' Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog ' aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

6.2.1 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden;
- b. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte tot 100 m² per perceel;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;
- d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in lid 6.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat.

6.3.3 Omgevingsvergunning niet vereist

Een in lid 6.3 genoemde omgevingsvergunning is niet vereist, indien:

- a. op basis van conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) uitgevoerd archeologisch onderzoek naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of;
- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld en daarmee is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of;
- c. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

6.3.4 Verplichtingen

Aan een in lid 6.3 genoemde omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende verplichtingen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden over een oppervlakte van 500 m² of meer de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,5 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het ophogen of egaliseren van gronden.

6.4.2 Uitzondering op verbod

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.4.3 Afwegingskader

- a. Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerst lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geen sprake, indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind, hetgeen dient te blijken uit een vooraf overlegd rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere informatie voldoende is vastgesteld.

6.4.4 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan het bevoegd gezag advies inwinnen van een ter zake deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming van het gebied wijzigen dan wel laten vervallen:

- a. indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft;
- b. indien andere wettelijke regelen daartoe aanleiding geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels ten behoeve van de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels voor een aanpassing van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels voor een aanpassing van de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels het plan voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak naar de buitenzijde door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen; mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- i. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

9.1.2 Afwegingskader

Een in genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 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 11.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 11.1 sub a met maximaal 10%.
- c. 11.1 sub 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.

11.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2 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 11.2 sub a 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. 11.2 sub 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Voorsterweg 17 te Marknesse'.

Hoofdstuk 5 Bijlagen van de regels

Bijlage 1 van de regels – Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten.

Bijlage 2 van de regels – Beplantingsplan Voorsterweg 17 te Marknesse