

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *plankaart*:
kaart waarin het bestemmingsplan is vevat, zoals voorgescreven in het Besluit op de ruimtelijke ordening.
- b. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- c. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- d. *ander bouwwerk*:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;
- f. *woning*:
een ruimte, welke blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor het voeren van een zelfstandige huishouding;
- g. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- h. *bijgebouw*:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- i. *bebouwingsgrens*:
de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;

- j. *bebouwingsvlak:*
het door bebouwingsgrenzen omgeven vlak;
- k. *bestaand bedrijf:*
een bedrijf dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan aanwezig is;
- l. *bestaand gebouw:*
een gebouw dat op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip reeds verleende vergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen, dan wel de vergunning nadien moest worden verleend wegens overschrijding van de termijn als bedoeld in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in relatie met artikel 50, lid 3, van de Woningwet.

Artikel 2**Wijze van meten**

- a. *goothoogte:*
de goothoogte wordt gemeten vanuit de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd, geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt;
- b. *bouwhoogte:*
de bouwhoogte wordt gemeten vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt; verhogingen door middel van schoorstenen, lichtkoepels, antennes en ventilatiekokers worden buiten beschouwing gelaten;
- c. *plaatsing van gebouwen:*
voorzover in de voorschriften is bepaald, dat gebouwen dienen te worden gebouwd in de rooilijn, is dit niet van toepassing op overschrijdingen tot ten hoogste 1 m door balkons, bordessen, erkers, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- d. *dakhelling:*
voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in dit artikel is beperkt tot algemene regels, de afstemming op andere wetten en verordeningen en dergelijke en geldt voor alle bestemmingen. Voor zover ten behoeve van de afzonderlijke bestemmingen een beschrijving in hoofdlijnen noodzakelijk is geacht, is deze opgenomen bij het betreffende artikel.

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Kampeewet/Wet op de openluchtrecreatie

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 27 van de Kampeewet van 14 mei 1981 c.q. artikel 8, 2e lid van de Wet op de openluchtrecreatie.

Woningwet, artikel 9, lid 2 (uitsluiting van de werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- parkeergelegenheid;
- de ruimte tussen bouwwerken;
- de invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- de erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 4**Centrumvoorzieningen****1 Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- detailhandelsbedrijven;
- restaurant-/café-/cafetariabedrijven;
- dienstverlenende bedrijven;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- wonen:
 - voor de gronden ten oosten van de Grolloërstraat is beperkt tot de bestaande woningen;
 - voor de gronden aangegeven met "bovenwoningen" uitsluitend is toegestaan op de bovenverdiepingen;
- onder restaurant-/café-/cafetariabedrijven uitsluitend de bestaande bedrijven zijn begrepen;
- van detailhandelsbedrijven met uitzondering van bestaande bedrijven het verkoopvloeroppervlak ten hoogste 500 m² per bedrijf mag bedragen;
- onder detailhandelsbedrijven tevens is begrepen de daaraan verbonden bedrijvigheid in de zin van het vervaardigen, bewerken en/of herstellen van goederen.

2 Beschrijving in hoofdlijnen**a. Bebouwingsstructuur**

Binnen de gedeelten van een bebouwingsvlak, aangegeven met "2 bouwlagen met kap" en met "bovenwoningen" gebouwd dient te worden in 2 bouwlagen met een kap en voor het overige in 1 bouwlaag met of zonder kap, met dien verstande dat van het bebouwingsvlak aangegeven met "2 bouwlagen met kap" en gelegen op de hoek van de Burgemeester Reijndersstraat en de ontsluiting van de Baanderhoek de bebouwing voor zover deze niet tevens grenst aan de ontsluiting van de Baanderhoek ook plat mag worden afgedekt.

De gebouwen dienen door hun situering de richting van een wegtracé c.q. pleinvorm te ondersteunen.

In het kader van het welstandstoezicht wordt voor de bebouwing op de hoek van de Burgemeester Reijndersstraat en de ontsluiting van de Baanderhoek ernaar gestreefd dat de bebouwing aan de ontsluiting van de Baanderhoek zich door zijn massa en oriëntatie als een zelfstandige bebouwing presenteert ten opzichte van de bebouwing aan de Burgemeester Reijndersstraat.

b. Verkeersstructuur

Voor het openbare gebied dient voor de gronden aangegeven met:

- "parkeren" de nadruk te liggen op een inrichting met parkeervoorzieningen"
- "ontsluiting" de indeling te worden afgestemd op de ontsluiting ten behoeve van de parkeervoorzieningen.

Voor het overige openbare gebied dient de nadruk voor de inrichting te liggen op het verblijf.

c. Vrijstelling groter verkoopvloeroppervlak

De vrijstelling voor een groter verkoopvloeroppervlak wordt uitsluitend verleend indien dit grotere oppervlak ruimtelijk inpasbaar is en niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de centrumfunctie in de kom van Rolde.

3. Voorschriften betreffende bebouwing

a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

1. uitsluitend gebouwd mag worden voor de in lid 1 omschreven doeleinden;
2. zij, met uitzondering van een luifel/dakoverstek/balkon, uitsluitend gebouwd mogen worden binnen een bebouwingsvlak;
3. langs de Hoofdstraat en de Grolloërstraat geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:

1. uitsluitend gebouwd mag worden voor de in lid 1 omschreven doeleinden;
2. de bouwhoogte op tuinen en erven ten hoogste 3 m mag bedragen.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting;
- b. de plaats van gebouwen en andere bouwwerken in die zin dat:
 1. gebouwd dient te worden in de naar de wegzijde gekeerde bebouwingsgrens;
 2. de plaats en bouwhoogte van andere bouwwerken met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere hoogte dan 1.5 m;
- c. de gevellengte van de gebouwen aan de Grolloërstraat en de Burgemeester Reijndersstraat, indien deze lengte meer dan 10 m bedraagt.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a, onder 1 voor een groter verkoopvloeroppervlak.

6. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt voor de in lid 1 omschreven doeleinden.

7. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 voor een groter verkoopvloeroppervlak.

8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5**Wonen****1. Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor het volgende doeleind:

- wonen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen*Bebouwing**a. Karakteristieke gebouwen*

Binnen de met "karakteristieke bebouwing" aangegeven (gedeelten van) bebouwingsvlakken dient bij gedeeltelijke verandering en/of vernieuwing de bestaande goot- en bouwhoogte, dakvorm en plaatsing van de gevels gehandhaafd te blijven. Bij ingrijpende verandering, vergroting en/of vernieuwing en bij nieuwbouw wordt gestreefd naar een verschijningsvorm die zoveel mogelijk overeenstemt met die van de oorspronkelijke bebouwing, met name de aan de wegzijde aanwezige verspringingen in de gevel en goothoogte, en een kap in de vorm van een zadeldak met aankappingen.

b. Overige gebouwen

Binnen de niet met "karakteristieke bebouwing" aangegeven (gedeelten van) bebouwingsvlakken geldt dat gebouwd dient te worden in één bouwlaag met kap.

Gestreefd wordt naar een afwisseling in de goot- en bouwhoogte, oppervlakte en situering, waarbij het bestaande beeld uitgangspunt is.

Aan- en uitbouwen en losstaande bergingen dienen met een redelijke verspringing achter de naar de weg gekeerde gevels van de woning te worden gebouwd.

3. Voorschriften betreffende bebouwing*a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:*

1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van het in lid 1 omschreven doeleind;

2. de gebouwen, met uitzondering van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen slechts mogen worden gebouwd binnen een bebouwingsvlak;
3. het aantal woningen per bebouwingsvlak ten hoogste één mag bedragen;
4. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen per woning niet meer mag bedragen dan het oppervlak van de woning, met een maximum van 50 m²;
5. bij woningen gelegen binnen de (gedeelten van) bebouwingsvlakken aangegeven met "karakteristieke bebouwing" geen aan- en uitbouwen mogen worden gebouwd en de afstand van losstaande bergingen tot de woning ten minste 3 m dient te bedragen;
6. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd.

- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van het in lid 1 omschreven doeleind;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de verschijningsvorm van gebouwen gelegen binnen (de gedeelten van) bebouwingsvlakken aangegeven met "karakteristieke bebouwing", indien de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en sprongen in de gevel niet in overeenstemming zijn met de kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing;
- b. de goot- en bouwhoogte en dakhelling van de niet onder a bedoelde gebouwen en met uitzondering van aan-, uitbouwen en losstaande bergingen, indien:
 1. bij gedeeltelijke verandering en vernieuwing niet wordt aangesloten bij de afmetingen van het bestaande gebouw;
 2. bij algehele verandering en vernieuwing en bij nieuwbouw de goot- en bouwhoogte meer dan 3 m respectievelijk 8 m bedraagt en de dakhelling minder dan 40° bedraagt;
- c. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder dan 3 m bedraagt;

- d. de plaats van andere bouwwerken met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere hoogte dan 1.5 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen, indien de goothoogte daarvan meer dan 2.5 m bedraagt en de bouwhoogte meer dan 6 m;
- f. de plaats van aan- en uitbouwen en losstaande bergingen indien:
 - 1. deze niet op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van de woning worden gebouwd;
 - 2. de afstand tot de woning meer dan 3 m of minder dan 1 m bedraagt.

5. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

6. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de gronden gelegen binnen de "grens wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen in de bestemming "centrumvoorzieningen" met inbegrip van een restaurant.
- b. Bij het wijzigen dient ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden bebouwing in 1 bouwlaag met kap als uitgangspunt.
- c. Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8. Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 6**Verkeers- en verblijfsdoeleinden****1. Doeleindenomschrijving**

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- wegen met een functie voor zowel het doorgaande als het bestemmingsverkeer;
- voet-en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- tuinen en erven ten behoeve van aangrenzende bestemmingen,

met dien verstande dat de gronden aangegeven met "groen" voor ten minste 80% zijn bestemd voor de inrichting van een groene ruimte in de vorm van een brink.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming voorziet in een verbetering van de doorgaande route Hoofdstraat/Grolloërstraat en de Gieterstraat. De verbetering zal onder andere worden gerealiseerd door een verbeterde aansluiting van de Gieterstraat op de Grolloërstraat en het laten vervallen van de verkeersfunctie van de oostelijke weg langs de brink.

De ligging van het tracé van de doorgaande route is globaal op de plankaart aangegeven.

De in de toelichting opgenomen schetsontwerpen zijn indicatief voor de inrichting.

3. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 - slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 aangegeven doeleinden;

4. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in de bestemming begrepen gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de in lid 1 omschreven doeleinden.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijzondere bepalingen

Artikel 7

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de ligging van bebouwings- en bestemmingsgrenzen zoals deze in het terrein aan de hand van de plankaart ten opzichte van terreinkenmerken worden bepaald, tot een afwijking van ten hoogste 10%, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen, na de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende percelen te hebben gehoord, vrijstelling verlenen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, wachthuisje, telefooncel, rioolge-maaltje, toiletgebouw en naar de aard daarmee gelijk te stel-len voorzieningen, gebouwtjes en andere bouwwerken van openbaar nut, tot een maximum oppervlak van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 3 m.

Artikel 8**Overgangsbepalingen****1. Voorschriften betreffende het bouwen**

Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken of onderdelen daarvan, die op het tijdstip der terinzagelegging van het ontwerpplan reeds tot stand waren gekomen of alsnog tot stand konden komen en die afwijken van het bestemmingsplan geldt dat:

- a. zij, mits de afwijking naar de aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en veranderd;
- b. zij, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot en behoudens onteigening, mogen worden herbouwd na vernietiging door calamiteit, mits de aanvraag tot bouwvergunning geschiedt binnen 24 maanden na het tenietgaan.

2. Voorschriften betreffende het gebruik

- a. Ten aanzien van de in het plan begrepen gronden geldt dat indien en voorzover het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming op het tijdstip, dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg, zij slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden, behoudens wijzigingen in gebruik, welke niet leiden tot een grotere afwijking van het bestemmingsplan.
- b. Ten aanzien van de in het plan begrepen gebouwen en andere bouwwerken geldt dat indien en voorzover zij reeds tot stand waren gekomen dan wel nog tot stand konden komen op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtskracht verkreeg en indien op dit tijdstip dan wel op het tijdstip van gereedkomen het gebruik afwijkt van de in het plan gegeven bestemming, zij slechts mogen worden gebruikt voor de doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden, behoudens wijzigingen in gebruik, welke niet leiden tot een grotere afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 9

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Rolde centrum, gemeente Rolde".

GOEDGEKEURD door gedeputeerde staten
van Drenthe bij besluit van

16 december 1997

nr. RW/A/97/19319

, voorzitter

griffier