R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Horeca 13

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 17
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels 18
Artikel 6 Overige regels 19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 7 Overgangsrecht 23
Artikel 8 Slotregel 24

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan Molenhoek 2 te Oldeberkoop van de gemeente Ooststellingwerf;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0085.BPMolenhoek2-VG01 met de bijbehorende regels;

c. aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

d. 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;

e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

f. (nacht)bar:
een horecabedrijf dat doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

g. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

h. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

i. bestaande:
1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Be-

heersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2.3 Wro;

j. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

k. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

m. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

o. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

q. 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;

r. bijgebouw:
een opzichzelfstaand al dan niet vrijstaand gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

s. café:
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

t. discotheek/bar-dancing:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

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

v. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

w. horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

x. hotel:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

y. peil:
peil gebouw:
- de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;

peil ander bouwwerk:
- de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

z. restaurant:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

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

Artikel 2
Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord 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.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een hotel/café/restaurant, met uitzondering van een (nacht)bar en een discotheek/bar-dancing;
b. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. groenvoorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De bestaande groenstructuren worden daar waar mogelijk gerespecteerd, gehandhaafd en aangevuld.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
    1. de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt gebouwd;
    2. binnen de bestemming is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
    3. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen inclusief bedrijfswoning bedraagt maximaal 6,5 m, met dien verstande dat de gebouwen worden voorzien van een platte afdekking;
    4. voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkt uit de bouw- en goothoogte en dakvorm niet mag worden veranderd, met dien verstande dat bij verkleining of vergroting van het gebouw de hoogte, de goothoogte en de dakvorm gelijk moet zijn aan het bestaande gebouw;
    5. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
    1. bijgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
    2. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;

3. het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' dient te worden voorzien van een kap, met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,5 m;
   - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien noodzakelijk, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de bouwvorm van de karakteristieke panden;

nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de situering, afmetingen, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
c. de situering van in- en uitritten;
d. de afstand van de bebouwing tot de bouwperceelgrenzen;
e. de materiaaltoepassing, de dakbedekking en de hoofdvorm van de gebouwen;
f. de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. de omvang en materiaaltoepassing van verhardingen.

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 4
Anti-dubbeltelbepaling

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 5
Algemene ontheffingsregels

5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de desbetreffende regels van het plan, met dien verstande dat:

a. van de voorgeschreven maten ten aanzien van de perceelsgrensafstand, de goothoogte en de hoogte met ten hoogste 10% wordt afgeweken;

b. van de in het plan aangegeven bouwgrenzen in geringe mate wordt afgeweken, voorzover zulks bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan, mits de afstand van de bouwgrens tot de grens van de weg niet wordt verminderd.

5.2 De in lid 5.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de bouwvorm van de karakteristieke panden.

Artikel 6
Overige regels

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 7
Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. 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.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. 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.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

4. 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 8
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan Molenhoek 2 te Oldeberkoop’.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Contactpersoon
De heer R. Westerveld en
mevrouw T. Wuite

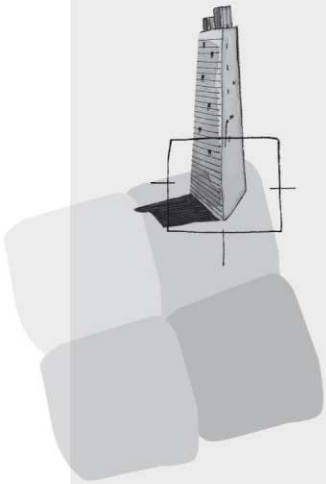
Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw mr. G.H. Bremer
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
180.00.07.32.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort