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 Maatschappelijk 13
Artikel 4 Wonen 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 19
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels 20

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 Sinnehiem te Haulerwijk van de gemeente Oststellingwerf;

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

c. 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;

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

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

f. 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 beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.2.3 Wro;

g. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

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

i. 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;

j. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

l. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

n. 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;

o. erf:
een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

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

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

r. maatschappelijke dienstverlening:
medische, sociale, culturele, dagrecreatieve, educatieve en daarmee gelijk te stellen diensten;

s. peil:
1. peil gebouw:
   de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk:
   de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

t. w o n i n g:
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 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;

b. 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;

c. 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 plaatste van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekken en overstekende daken, liftopbouw en technische voorzieningen buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regels met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verzorgings- en verpleegtehuis en maatschappelijke dienstverlening.

In de bestemming zijn begrepen:

a. een hoofdgebouw, bestaande uit verblijfseenheden en voorzieningen ten behoeve van het verzorgings- en verpleegtehuis en maatschappelijke dienstverlening;
b. fietsenberging;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
d. tuinen, erven en laanbeplanting;
e. parkeer-,verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding ‘ontsluiting’ zijn de gronden mede bestemd voor een doorgaande langzaamverkeersroute.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:
   1. het hoofdgebouw en de fietsenberging binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – fietsenberging’ uitsluitend een fietsenberging mag worden gebouwd;
   2. de bouwhoogte van de gebouwen en de fietsenberging ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedraagt;
   3. de gezamenlijk bebouwde oppervlakte van de maatschappelijke dienstverlening ten hoogste 150 m^2 bedraagt.

b. Voor het bouwen van een fietsenberging geldt dat deze mag worden gerealiseerd tot een bebouwd oppervlak van maximaal 250 m^2.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5,5 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van verlichtingsarmaturen ten hoogste 8 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, afmetingen, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
c. de situering van in- en uitritten en ontsluiting.

Artikel 4
Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen.

In de bestemming zijn begrepen:
a. hoofdgebouw, bestaande uit gestapelde woningen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. tuinen, erven en laanbeplanting;
d. parkeer-, verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat:
   1. het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd;
   2. de woningen in gestapelde bouwvorm worden gebouwd;
   3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;
   4. de hoogte van de nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 2 m.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5,5 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van verlichtingsarmaturen ten hoogste 8 m bedraagt.

4.3 Nadere eisen

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

nadere eisen stellen ten aanzien van:
1. de situering, afmetingen, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
3. de situering van in- en uitritten.

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 5
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 6
Algemene ontheffingsregels

6.1 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 hoogte, bouwhoogte en bebouwd oppervlak, 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;
c. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes (abri's), transformatorstations, telefooncellen, fietsenstallingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken (doch geen verkooppunten voor motorbrandstoffen), in afwijking van de bestemming volgens het plan worden gebouwd, voorzover deze gebouwtjes geen grotere hoogte hebben dan 2,75 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 12 m^2.

6.2 De in lid 6.1 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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 Sinnehiem te Haulerwijk.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d. 16 november 2010.

, voorzitter

, griffier

Colofon

Opdrachtgever
Habion en Actium Wonen

Contactpersoon Habion
De heer P. Schaap

Contactpersoon Actium Wonen
De heer J. de Vries

Contactpersoon Fame
De heer B. Vulkers

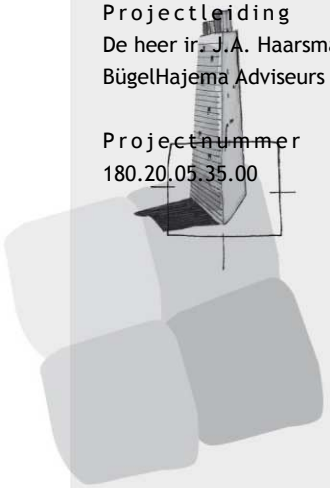
Contactpersoon gemeente
De heer J. Koetsier

Ontwerp
IAA Architecten

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer ir. J.A. Haarsma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
180.20.05.35.00



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