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 Wonen 13

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 19
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels 20

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 6 Overgangsrecht 23
Artikel 7 Slotregel 24

Staat van bedrijven

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop van de gemeente Ooststellingwerf;

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

c. aanbouw:
een gebouw dat als een afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

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. aan huis verbonden beroep:
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;

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

h. beschermd dorpsgezicht:
het gebied, als bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet, aangewezen bij de beschikking van de (toenmalige) ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, zoals weergegeven in de Publicatie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg van mei 1987;

i. bestaand:

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, dan wel omgevingsvergunning;
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 andere planologische toestemming;

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. 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;

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

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

v. 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;

w. 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;

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 plaatste van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. groen- en speelvoorzieningen.

De gronden zijn tevens bestemd voor opbouw, behoud en herstel van de historisch-ruimtelijke waarden, bestemd als Waarde – Beschermd dorpsgezicht.

De gronden zijn tevens bestemd voor behoud, bescherming, herstel en ontwikkeling van hoge archeologische waarden.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   1. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
   2. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,5 m; in bestaande situaties mag –indien de goothoogte meer bedraagt dan 3,5 m- de bestaande goothoogte worden aangehouden;
   3. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°;
   4. van de hoofdgebouwen mag de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkt uit de goothoogte, bouwhoogte en dakvorm niet worden veranderd, met dien verstande dat bij verkleining of vergroting van het hoofdgebouw de goothoogte, bouwhoogte en dakvorm gelijk moet zijn aan het bestaande hoofdgebouw;
   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. de bijgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
   2. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw bedraagt, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, maximaal 50 m^2;
   3. de goothoogte bedraagt maximaal 2,7 m;
   4. de bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,5 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 historisch-ruimtelijke waarden;

nadere eisen stellen ten aanzien van:
1. de situering, afmetingen, goothoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
3. de situering van in- en uitritten;
4. de afstand van de bebouwing tot de bouwperceelgrenzen;
5. de materiaaltoepassing, de dakbedekking en de hoofdvorm van de gebouwen;
6. de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. de omvang en materiaaltoepassing van verhardingen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor het toelaten van een praktijk- en kantoorruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid overeenkomen met bedrijven genoemd in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
   1. de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; alsdan mag niet meer dan 25% van de bebouwde oppervlakte, tot een maximum van 50 m^2, voor deze bedrijfsvoering worden aangewend;
   2. geen detailhandel wordt uitgeoefend met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
   3. overleg is gepleegd met de direct omwonenden.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel, dient beperkt te blijven tot incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   - het straat- en bebouwingsbeeld;
   - de bouwvorm van karakteristieke panden.

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 afwijkingsregels

5.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de desbetreffende regels van het plan, met dien verstande dat:

a. van de voorgeschreven maten ten aanzien van perceelgrensafstand, goothoogte, hoogte en bebouwde oppervlakte 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 Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag 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.

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 6
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 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen 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%.

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 het tijdstip van 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 7
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Oosterwoldseweg 12 te Oldeberkoop.

Staat van bedrijven

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	nummer		geur	stof	geluid	gevaar	grootste afstand	categorie
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m^2	0	10	10	0	10	1
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Contactpersoon
Mevrouw T. Wuite

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. J.E. Oldenziel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
180.00.07.31.00

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