

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	Centrum	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	16

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8	Overgangsrecht	25
Artikel 9	Slotregel	26

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde van de gemeente De Wolden;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00204-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangege-
duid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van
het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- d. **aanduidingsgrens:**
de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **appartementen:**
boven, dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet
zijnde halfvrijstaande woningen, dan wel woningen in gesloten bebou-
wing), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet
direct vanaf het voetgangsniveau is gewaarborgd;
- f. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. **bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een
(dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief
opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- h. **bestaande:**
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het be-
stemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aan-
wezig 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 3.23 Wro;

- i. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- j. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- k. **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 en vergroten van een standplaats;
- l. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- m. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- n. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- o. **dienstverlenend bedrijf:**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- p. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- q. **horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

- r. horecabedrijf, categorie I:
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- s. kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening, niet zijnde detailhandel, al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
- t. 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.

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 de 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 plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, overstekken, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, toegangsportalen en brandtrappen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven, detailhandel en kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- b. horeca, in de vorm van lichte horeca-activiteiten (categorie I), uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen, uitsluitend op verdiepingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. verblijfsgebied.

Bedrijven dienen wat betreft de laad- of losruimte te voorzien op eigen terrein.

In de bestemming wordt één supermarkt gevestigd, met dien verstande dat de bedrijfsoppervlakte ten behoeve van de supermarkt minimaal 1.500 m² bedraagt.

In de bestemming zijn kantoren toegestaan, waarvan de bedrijfsoppervlakte in totaal maximaal 750 m² bedraagt.

In de bestemming is tevens een parkeerkelder begrepen.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal appartementen bedraagt maximaal 24, met dien verstande dat de appartementen uitsluitend op de verdiepingen worden gebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
 4. minimaal 15 m uit de voorgevel een loopbrug mag worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 m.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een dakterras, gemeten vanaf de tweede bouwlaag maximaal 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- lid 3.2, sub a, onder 1:
voor een overschrijding van het bouwvlak (ten behoeve van de verplaatsing van de passage) aan één zijde met ten hoogste 4 m, met dien verstande dat de minimale breedte van de passage 4 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik van gebouwen ten behoeve van extra kantoren, met dien verstande dat:

- de gebouwen aan de zijde van de Hoofdstraat niet mogen worden gebruikt als kantoor;
- de eisen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijk-economische visie detailhandel in acht wordt genomen.

Artikel 4

Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a . groenvoorzieningen;
- b . uitritten.

4.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 1 m bedraagt.

Artikel 5

Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven;
- b. fiets-/voetpad;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. nutsvoorzieningen.

De aanwezige boombeplanting ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' dient te worden gehandhaafd.

5.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van de bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 m;
 3. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

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

nadere eisen stellen aan:

- de wijze waarop boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur worden aangebracht;
- het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

5.4 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het leggen van drainagebuizen;
 2. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 3. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.
- b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
1. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 2. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- mits het uitvoeren van deze werken en/of deze werkzaamheden niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.
- c. De onder a genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat door het uitvoeren van de werken en/of de werkzaamheden de conditie, de levensverwachting, de groeiplaats en de (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de onder a genoemde schriftelijke vergunning dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd. De vergunning kan alleen worden afgegeven respectievelijk uitgevoerd indien uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de bomen, eventueel na het treffen van maatregelen, duurzaam kunnen worden gehandhaafd. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het verlenen van de schriftelijke vergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de tuining, de afmetingen en de aard van de verhardingen.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 6

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 7

Algemene ontheffingsregels

- 7.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a. de in het plan gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat:
 - een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 0,5 m wordt aangebracht;
 - openbare nutsvoorzieningen en openbare nutsgebouwtjes worden aangelegd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 10 m³ bedraagt en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedraagt;
 - (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, worden aangelegd.
- 7.2 De ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid;
 - het straat- en bebouwingsbeeld.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 8

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, als bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één 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 9

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hoofdstraat 66 t/m 74, Zuidwolde.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d. 24 juni 2010.

, voorzitter

, griffier

Colofon

Opdrachtgever
Berginvest B.V.

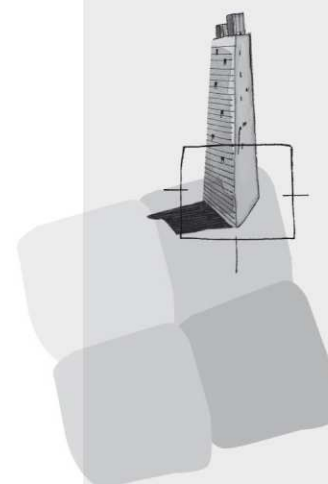
Contactpersoon
De heer S. Fieten

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer ir. J.A.G.M. Broess
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
277.30.50.00.00



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