

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	Tuin	15
Artikel 5	Wonen	16

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	21

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9	Overgangsrecht	25
Artikel 10	Slotregel	26

Staat van bedrijven

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Hoofdstraat 118 te Zuidwolde van de gemeente De Wolden;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00238-0401 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. **appartementen:**
boven, dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen (niet zijnde halfvrijstaande woningen, dan wel woningen in gesloten bebouwing), waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau is gewaarborgd;
- f. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. **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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - 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;
- h. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

- i. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- j. **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;
- k. **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;
- l. **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;
- m. **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;
- n. **erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- o. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- p. **maatschappelijke voorzieningen:**
sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen, sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- q. **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.

- r. **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massage-salon, al dan niet in combinatie met elkaar;

- s. **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 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. 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;
- c. 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;

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

Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende parkeervoorzieningen;
- b. het behoud van de karakteristieke hoofdvorm.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling, dient behouden te blijven.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, mits:
 1. het bedrijf behoort tot categorie 1 of 2 als bedoeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
 2. de bedrijfsfunctie wordt ondergebracht in de bestaande gebouwen;
 3. het parkeren ten behoeve van het bedrijf op eigen erf plaatsvindt;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de karakteristieke waarden behouden blijven.

- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, mits:
 - 1. de woonfunctie wordt ondergebracht in de bestaande gebouwen;
 - 2. het parkeren ten behoeve van het wonen op eigen erf plaatsvindt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 4. de karakteristieke waarden behouden blijven.

Artikel 4

Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen;
- b. paden;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van opgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- d. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

De in de bestemming begrepen gronden dienen niet als erf te worden beschouwd.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
 - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. parkeren.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. het aantal appartementen bedraagt maximaal 15;
 2. de naar de aanduiding 'gevellijn' gekeerde gevel dient in de aangegeven lijn te worden gebouwd;
 3. gebouwen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens;
 4. het aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan het ter plaatse aangeduide maximum aantal bouwlagen;
 5. de goothoogte bedraagt niet meer dan 9 m, met dien verstande dat daar waar maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan ten minste 50% van de goot langs de gehele gootlijn van dat gedeelte van het gebouw ten hoogste 3 m bedraagt, en daar waar maximaal drie bouwlagen zijn toegestaan ten minste 30% van de goot langs de gehele gootlijn van dat gedeelte van het gebouw ten hoogste 3 m bedraagt;
 6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangeduide maximale bouwhoogte;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.

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 gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8

Algemene afwijkingsregels

- 8.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 worden toestaan dat 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 bedragen;
- 8.2 De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. 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 9

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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Er kan eenmalig bij omgevingsvergunning worden afgeweken 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 10

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Hoofdstraat 118 te Zuidwolde'.

Colofon

Opdrachtgever
Brands Bouw b.v.

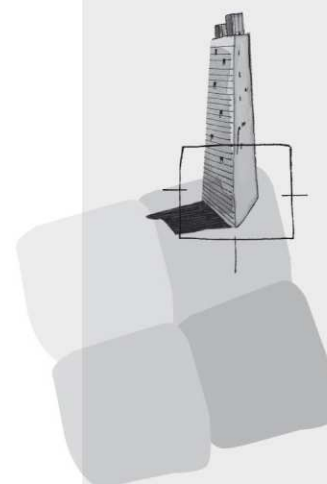
Contactpersoon
de heer H.J. Siersema

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
277.35.50.00.00



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