

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	Bedrijf - Garage	13
-----------	------------------	----

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7	Overgangsrecht	23
Artikel 8	Slotregel	24

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 Hesselterweg 37 van de gemeente De Wolden;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00251-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aan- of uitbouw:**
een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een opzichzelfstaand gebouw, dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het 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. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- h. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, getuigd 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 Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van

het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro;

- j. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- l. **bijgebouw:**
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- m. **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;
- n. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- o. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- p. **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;
- q. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- r. **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;

- s. **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;

- t. **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 boeibord, 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 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

Bedrijf - Garage

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - garage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf ten behoeve van de stalling, de verkoop, het herstel en het onderhoud van motorvoertuigen al dan niet in combinatie met aan het bedrijf ondergeschikte detailhandel;
- b. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse aangeduide maximale bouwhoogte;
 4. de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één;
 3. de oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse aangeduide maximale bouwhoogte;
 6. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.
- c. Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van luifels bedraagt ten hoogste 6 m;

2. de bouwhoogte van overkappingen bij bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste 3,25 m, met dien verstande dat:
 - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m bedraagt;
 - de afstand tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan niet minder dan 1 m bedraagt;
 - de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
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;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,9 m.

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 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 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 6

Algemene ontheffingsregels

- 6.1 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 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.
- 6.2 De ontheffing 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 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, 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 8

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Hesselterweg 37'.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad op 9 september 2010.

, voorzitter

, griffier

Colofon

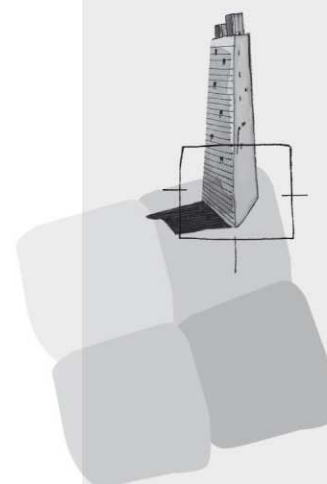
Opdrachtgever
Garage Burgwal

Contactpersoon
De heer T. Burgwal

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. F. Wiersma
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
277.40.50.00.00



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