

# 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	Verkeer - Verblijfsgebied	15

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5	Anti-dubbelregel	19
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	20

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 7	Overgangsrecht	23
Artikel 8	Slotregel	25



# 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 64 t/m 68, Zuidwolde van de gemeente De Wolden;
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00331-0401 met de bijbehorende regels;
- c. **aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeuid, 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 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. **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 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 voor zover 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;

- 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 bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 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. **horeca:**  
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;



- r. horecabedrijf, categorie I:  
een horecabedrijf, dat wat betreft exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie;
- 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.

#### **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 3, 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 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
  4. maximaal één supermarkt is toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfsoppervlakte ten behoeve van de supermarkt maximaal 1.400 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. kantoren en horeca zijn toegestaan met dien verstande dat de bedrijfsoppervlakte in totaal maximaal 300 m<sup>2</sup> per bedrijf bedraagt.
- 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 buiten het bouwvlak en binnen het bouwvlak de ter plaatse van de aanduiding aangegeven 'maximum bouwhoogte';
  2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 m;
  3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met uitzondering van de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel waarvoor een maximale bouwhoogte van 1 m geldt.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

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

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, daaronder in ieder geval begrepen het gebruik als seksinrichting.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van gebouwen ten behoeve van extra kantoren, met dien verstande dat kan worden voldaan aan de dan geldende parkeernormering volgens de CROW.

## **Artikel 4**

### **Verkeer – Verblijfsgebied**

#### **4.1 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.

#### **4.2 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.





# 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 5**

### **Anti-dubbelregel**

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 afwijkingsregels**

- 6.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken 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 m<sup>3</sup> bedraagt en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedraagt;
    - (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, worden aangelegd.
- 6.2 De afwijking 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 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 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. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid eenmalig 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 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 Hoofdstraat 64 t/m 68, Zuidwolde.



# Colofon

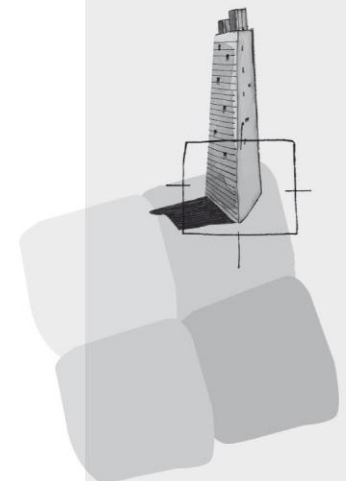
Opdrachtgever  
BergInvest B.V.

Contactpersoon  
De heer S. Fieten

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw drs. H.H. Kerperien  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
277.30.52.00.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort