

Bijlage 1:
Artikelen bestemmingsplan “Drachtstervaart uit te werken”

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Drachtstervaart uit te werken van de gemeente Smallingerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0090.BP2012SDV002-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ambacht

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staat gebouw of ander bouwwerk, met dak.

1.11 bijzondere woonvorm

een woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer huishoudens.

1.12 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.

1.13 bouwlaag

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.18 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.

1.19 detailhandel

een woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer huishoudens.

1.20 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gunste van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon of reisbureau, zulks met uitzondering van horecabedrijven.

1.21 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A).

1.22 gebouw:

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

1.23 geluiddove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of een gebouw scheidt an de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A).

1.24 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 gestapelde woningen

woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met de daarbij behorende bergingen;

1.26 grondgebonden woningen

woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op het straatniveau

1.27 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.28 horecabedrijf

een beroeps en bedrijfsmatige werkruimte die blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor een restaurant , café of cafetaria bedrijf dan wel een combinatie van deze bedrijven.

1.29 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.30 langzaam verkeer

voetgangers en niet gemotoriseerd verkeer;

1.31 maatschappelijke doeleinden

educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en overheidsdoeleinden;

1.32 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, kampeermiddel en soortgelijk verblijfsmiddel, voor zover dit niet als bouwwerk is aan te merken;

1.33 ontsluiting

een route waardoor verkeer en/of langzaam verkeer afgewikkeld kan worden uit het gebied;

1.34 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.35 peil

hoogte van de weg ter plaatse van de naar de weg toe gerichte gevel van het hoofdgebouw.

1.36 peil zuidhellingen

bovenkant afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw, welke geldt ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding 'milieuzone'.

1.37 praktijkruimte

een (gedeelte van een) woning, dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in die woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.

1.38 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.39 woonstraat

weg die voornamelijk tot doel heeft toegang te verschaffen tot de aanliggende woonpercelen

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de grondoppervlakte

van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gemeten buitenwerks en 1 meter boven peil;

2.2 de inhoud

van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

2.3 de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde

wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; schoorstenen, liftopbouwen, trappenhuizen, ketelhuizen en antennes uitgezonderd;

2.4 de breedte van een gebouw

wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.5 de bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel of bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 meter boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

2.6 goothoogte

wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot-, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o)

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Nadere eisen

9.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

- a. de situering van verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen de situering en/of het aantal parkeervoorzieningen;
- b. de situering van groenvoorzieningen en waterpartijen;
- c. de situering van bijbehorende bouwwerken bij woningen, waarbij geëist kan worden dat:
 1. bijbehorende bouwwerken met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 meter uit de perceelsgrens moeten worden gebouwd;
 2. tussen een vrijstaand bijbehorend bouwwerk en een hoofdgebouw een ruimte van ten minste 5 meter onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
 3. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk gemeten uit de achtergevel van een hoofdgebouw niet meer dan 5 meter zal bedragen.

9.2

De onder lid 9.1 genoemde eisen mogen uitsluitend worden gesteld, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologisch stedenbouwkundige en verkeersbelangen, het stellen van genoemde eisen redelijk gewenst is mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in 15.2.

Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding 'Geluidzone - industrie' mogen geen woningen worden gebouwd, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluidhinder. De gevels van de desbetreffende woningen langs de Drachtstervaart dienen als geluiddove gevel te worden uitgevoerd, voor zover de geluidsbelasting van industrielawaai mee bedraagt dan 55 dB(A).

11.2 Geluidzone - Wegverkeer

Ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding 'Geluidzone - Wegverkeer' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, tenzij voldaan wordt aan een verleende hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder.

11.3 Geluidzone - afschermdende bebouwing 1

- a. Ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding 'Geluidzone - afschermdende bebouwing 1' dienen een geluidswal en/of geluidsafschermende bebouwing met een hoogte van ten minste 12 meter te worden gerealiseerd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 11.3 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van gebouwen met een lagere bouwhoogte, indien de akoestische situatie van de achterliggende woningen op een andere wijze is gewaarborgd.

11.4 Geluidzone - afschermdende bebouwing 2

Binnen 50 meter van het op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding 'Geluidzone - afschermdende bebouwing 2' dient geluidsafschermende bebouwing te worden gerealiseerd zodat voldaan wordt aan de verleende hogere geluidswaarde.

11.5 Milieuzone - industrie

Ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding 'Milieuzone - industrie' zijn geen milieugevoelige functies, waaronder woningen, toegestaan.

11.6 Milieuzone - gasleiding

Ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven gebied met de aanduiding 'Milieuzone - gasleiding' zijn verminderd zelfredzame functies uitgesloten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter.

12.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
- b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. het opslaan van gereede of ongereede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

13.2 Uitzonderingen

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
- d. het oprichten van bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie, zoals een catavent, in het kader van de door de gemeente met NUON gesloten klimaatovereenkomst; windmolens zijn hiervan uitgesloten;
- e. het oprichten van antennes en zendinstallaties met een hoogte van maximaal 40 meter;
- f. het wijzigen van het tracé van de als zodanig bestemde gasleiding, dan wel een rioolpersleiding.

14.2 Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 14.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedureregels bij het stellen van nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eisen is de volgende procedure van toepassing.

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

15.2 Procedureregels afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

15.3 Procedureregels bij wijzigen en uitwerken

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking is de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.