

REGELS

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oldemarkt - Oosterbroek 2013 van de gemeente Steenwijkerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.ODLOosterbroek2013-VG01 met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbijbehorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of de daarbijbehorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel, behoudens de ondergeschikte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 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;

1.14 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 bouwperceelgrens:

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 brug:

een vaste (of beweegbare) verbinding voor het verkeer tussen twee punten die door water gescheiden zijn.

1.20 carport:

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.23 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1. lid 1 sub a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.27 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.28 logiesverstrekking:

een bedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf;

1.29 naar de weg gekeerde gevel:

gevel van een gebouw die is gekeerd naar de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.30 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.31 peil:

- a. voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP) of het ter plaatse geldende waterpeil;

1.32 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.34 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.35 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.36 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.37 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor permanente bewoning voor één afzonderlijk en zelfstandig huishouden;

1.38 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.39 woonschip:

een hoofdzakelijk niet voor varen bedoeld object, voor de huisvesting van een afzonderlijke en zelfstandige huishouding.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen géén gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen géén bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. voederruiven en/of drinkbakken, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de ruimtelijke kwaliteit;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. instandhouding van omliggende waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- b. paardenbak, terras, tennisbaan en zwembad;
- c. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- d. opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, waaronder reclame-uitingen;
- e. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en/of 'Wonen', mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1';
 - 2. ten hoogste 9 woonhuizen worden gebouwd;
 - 3. de bouwregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat het aantal aaneen te bouwen woonhuizen ten hoogste 2 bedraagt en ten hoogste 1 blok van 4 woonhuizen;
 - 4. het wegprofiel van de ten westen van dit wijzigingsgebied aan te leggen ontsluitingsweg wordt voortgezet.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbaar groen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water;

met daaraan ondergeschikt:

- d. waterkerende voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van aanleggelegenheid, zoals steigers, vlonders en plankieren, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.2.2 sub a. in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van aanleggelegenheid, zoals steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd, mits:
 - 1. de toepassing van deze afwijking geen significante gevolgen heeft voor Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor het aanleggen van boten en andere vaartuigen;

- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4.5 Wijzigingsregels

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

- a. de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer', mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';
 - 2. het wegprofiel van de aan te leggen ontsluitingsweg in het westelijke deel van het plangebied wordt voortgezet;
 - 3. de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in 3.5 tevens is of wordt toegepast.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en terreinen, behorende bij de buiten het plangebied gelegen aangrenzende gronden met een woonbestemming;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. (geluids)wallen;
- d. waterpartijen;
- e. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. waterkerende voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van aanleggelegenheid, zoals steigers, vlonders en plankieren, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. een fietspad en/of noodontsluiting, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - fietspad";

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen;
- g. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterkerende voorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. (geluids)wallen;
- l. bruggen;
- m. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. op in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van aanleggelegenheid, zoals steigers, vlonders en plankieren, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer of ten behoeve van geluidwerende voorzieningen, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 6.2.2 sub a. in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van aanleggelegenheid, zoals steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd, mits:

1. de toepassing van deze afwijking geen significante gevolgen heeft voor Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor het aanleggen van boten en andere vaartuigen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;

d. (geluids)wallen;

e. waterpartijen;

f. water ten behoeve van de waterhuishouding;

g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

h. waterkerende voorzieningen;

i. terreinen en water ten behoeve van aanleggelegenheid;

j. wegen, straten en paden;

k. parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

l. tuinen en erven;

m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, steigers, vlonders en plankieren.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

c. de afstand van een hoofdgebouw tot de weg zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

d. de hoofdgebouwen zullen in een verspringende rooilijn worden gebouwd, waarbij de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw altijd ten minste 1,00 meter moet verspringen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel van het naastgelegen hoofdgebouw;

e. indien ter plaatse een aanduiding 'gevellijn' is aangegeven, zal de voorgevel van een hoofdgebouw naar die zijde georiënteerd zijn;

f. het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;

g. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen, tenzij:

1. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het ter plaatse van die aanduiding aangegeven aantal zal bedragen;

2. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'vrijstaand', in welk geval een hoofdgebouw verplicht vrijstaand zal worden gebouwd;
- h. de afstand van een hoofdgebouw dan wel een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- i. een hoofdgebouw zal worden voorzien van een kap;
- j. bij het bouwen van een hoofdgebouw zal verder worden voldaan aan de volgende eisen:

nokrichting	maximale bouwdiepte	maximale bouwhoogte	maximale goothoogte
haaks op de weg	15,00 m	7,00 m	3,50 m
langs de weg	10,00 m	9,00 m	6,00 m

7.2.2 Aan- uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 5,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, met uitzondering van carports mag maximaal bedragen:

<i>Oppervlakte bestaand bouwperceel</i>	<i>Toegestane oppervlakte bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'</i>
Bouwperceel tot 350 m ²	50 m ²
Bouwperceel van 350 m ² - 700 m ²	70 m ²
Bouwperceel van 700 m ² - 1.000 m ²	80 m ²
Bouwperceel vanaf 1.000 m ²	100 m ²

- c. gebouwen zullen met een kap van maximaal 60° worden afgedekt;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" mogen geen aan- uit- of bijgebouwen worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Binnen de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde en carports worden gebouwd;

- b. carports worden op een afstand van minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van carports maximaal 3,00 meter bedraagt en de oppervlakte van carports maximaal 20 m² bedraagt;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 sub b. in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 sub c. in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de weg wordt vergroot tot ten hoogste 5,00 m;
- c. het bepaalde in lid 7.2.1 sub h. in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind tot ten hoogste 1,00 m;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 sub d. in die zin dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt vergroot tot ten hoogste 80°.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van de gebouwen voor logiesverstrekking over meer dan twee logieseenheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

7.5.2 *Aan huis verbonden beroepen*

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. ten hoogste 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep;
- c. ten hoogste 10% van de toegestane bebouwde oppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel, met een maximum van 10 m²;
- d. de woonfunctie dient in overwegende mate te worden gehandhaafd en de verschijningsvorm van de woning mag niet wezenlijk worden aangetast;
- e. ten hoogste 2 personen mogen er werkzaam zijn, waarbij ten minste één persoon tevens bewoner van de woning is;
- f. er is ten hoogste 1 reclame uiting toegestaan met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- g. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- h. in de parkeerbehoefte dient in voldoende mate te worden voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- i. er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende beroep gerelateerde producten, waarvoor ten hoogste 10% van de voor het aan huis verbonden beroep gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

7.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.5.1 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. het aan huis verbonden bedrijf uitsluitend uitgeoefend wordt in de woning of de bijgebouwen;
- b. de bestaande bouw mogelijkheden mogen niet worden verruimd;
- c. ten hoogste 35% van de toegestane bebouwde oppervlakte wordt gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf;
- d. de woonfunctie in overwegende mate dient te worden gehandhaafd en de verschijningsvorm van de woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- e. er ten hoogste 2 personen werkzaam zijn, waarbij ten minste één persoon tevens bewoner van de woning is;
- f. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet wordt gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van parkeren;
- g. er ten hoogste 1 reclame uiting toegestaan is met een maximale afmeting van 20 x 30 cm;
- h. er geen buitenopslag en buitenactiviteiten zijn toegestaan;
- i. er slechts één reclame-uiting is toegestaan met een maximale afmeting van 20x30 cm;

- j. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, waarbij als uitgangspunt geldt dat de bestaande parkeervoorzieningen niet onevenredig mogen worden belast;
- k. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel in aan het betreffende bedrijf gerelateerde producten, waarvoor ten hoogste 10% van de voor het aan huis verbonden bedrijf gebruikte oppervlakte mag worden gebruikt.

3. Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 9 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak c.q. bestemmingsvlak geldt dat de grenzen van het bouwvlak c.q. bestemmingsvlak met ten hoogste 1,50 m naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd naar de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer', mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' in verband met het verschuiven van het wegprofiel inclusief parkeervakken en groen;
- b. tegelijkertijd de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' worden gewijzigd naar 'Wonen' met bijbehorende bouwvlakken, waarbij Artikel 7 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 14.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid 14.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 14.1 sub a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2 sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 14.2 sub a 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Oldemarkt - Oosterbroek 2013
van de gemeente Steenwijkerland.**

Behorend bij het besluit van 8 oktober 2013.

===