

BESTEMMINGSPLAN REGELS

# Zuid

deelplan de Arend

ontwerp

12 december 2023



Bestemmingsplan Zuid, Deelplan De Arend

Gemeente Hoogeveen

Status: Ontwerp

Datum: 12 December 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01

## Zuid, deelplan de Arend

NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01, Zuid, deelplan de Arend

---

Status	datum besluit B&W / Raad	publicatiedatum	inzagetermijn
voorontwerp			
ontwerp	12 dec. 2023	20 dec. 2023	21 dec. 2023 t/m 31 jan. 2024
vastgesteld			
onherroepelijk			

---

Vaststellingsbesluit .....

Raad van State (onherroepelijk) .....

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Wonen	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene procedureregels	18
Artikel 11	Overige regels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuid, deelplan de Arend met identificatienummer NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01 van de gemeente Hoogeveen;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aanbouw

een bijgebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.4 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;

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aaneengebouwde woningen:

woningen gekoppeld door middel van gebouwen;

### 1.7 aan-huis-verbondenbedrijf:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke –geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

### 1.8 aan-huis-verbondenberoep:

het in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, kunstzinnig of ontwerptechnisch dan wel daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist(e) en mani- en/of pedicure, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, hieronder mede begrepen Bed & Breakfast;

### 1.9 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

### 1.10 appartementengebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

### 1.11 bebouwing:

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

### 1.12 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal of minimaal bebouwd mag/moet worden;

**1.13 bedrijf:**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. de levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, danwel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**1.14 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.15 vloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of daarmee vergelijkbare voorzieningen, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.16 belangrijkste gebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken;

**1.17 beroeps- cq. vloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.18 bestaand:**

de op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en conform de op dat moment geldende regels aanwezige gebouwen/ oppervlakten/ gebruik of waarvoor een bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend;

**1.19 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.23 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of horizontale balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.28 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.29 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.30 detailhandel:**

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

**1.31 dwarskap:**

een kap met de nokrichting haaks op de weg waaraan de woning is gelegen;

**1.32 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.33 erf:**

de oppervlakte van een bouwperceel binnen de bestemming "Wonen", met uitzondering van de oppervlakte van het bouwvlak;

**1.34 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, waaronder mede een carport wordt verstaan;

**1.35 gestapelde woning**

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen

**1.36 hoofdgebouw:**

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

**1.37 horizontale diepte van een gebouw:**

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

**1.38 kampeermiddel:**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;

**1.39 kap:**

een gesloten en (overwegend) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk, bestaande uit ten minste één niet horizontaal vlak;

**1.40 langskap:**

een kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg waaraan de woning is gelegen;

**1.41 peil:**

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang danwel vanaf enig ander vast punt in de omgeving;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);



**1.42 perceelgrens:**

de scheiding tussen percelen die niet aan eenzelfde eigenaar behoren danwel niet door eenzelfde gebruiker worden gebruikt;

**1.43 platdak:**

horizontaal of nagenoeg horizontaal gelegen dak;

**1.44 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.45 rijenbouw**

woningen gekoppeld door middel van gebouwen;

**1.46 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.47 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;

**1.48 voorgevel:**

het meest naar de zijde van de weg, waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gelegen, gekeerde deel van een hoofdgebouw;

**1.49 voorgevelrooilijn:**

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

**1.50 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één (of meerdere) huishouden(s);

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      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.

### **2.3      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.

### **2.4      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.

### **2.5      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.

### **2.6      de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine (Let op: indien van toepassing).

### **2.7      de afstand tot de perceelgrens**

de afstand tussen de perceelsgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 **meter** bedraagt.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden balkons buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,5 **meter** bedraagt.

De maximale bouwhoogte mag ten behoeve van deze ondergeschikte bouwwerken met ten hoogste **1 meter** worden overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. water;
- d. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen en gebouwen ten behoeve daarvan;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten hieronder begrepen;
- h. andere werken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de regel dat op of in deze gronden geen gebouwen gebouwd mogen worden, met uitzondering van;

- a de in lid 3.1 sub j genoemde gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits:
  - 1. de hoogte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
  - 2. de bruto-oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten hier niet onder begrepen, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de in lid 3.1 sub f (afvalopslag) genoemde bouwwerken mag, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- b. de bruto-oppervlakte van de in lid 3.1 sub f (afvalopslag) genoemde bouwwerken mag, voor zover het bouwwerk bovengronds wordt geplaatst, niet meer dan 2 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan die zoals genoemd onder lid 3.1 sub f (afvalopslag), mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 5 meter bedragen;

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. toegangspad, balkons en erkers ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming;

met de daarbij ten dienste van de bestemming behorende:

- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erf- of perceelsafscheidingsen;
- d. andere werken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de regel dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van erkers;

#### 4.2.2 Erkers bij woningen

Voor het bouwen van erkers bij woningen geldt de regel dat binnen deze bestemming erkers bij woningen met een maximale diepte van **1,5 meter** en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de voor- en/of zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn toegestaan, mits de hoogte van de erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;

#### 4.2.3 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan **3 meter** mag bedragen, met dien verstande dat voor erf- of perceelsafscheidingsen de volgende hoogte geldt:

1. maximaal **1 meter**; of
2. maximaal **2 meter**, mits meer dan **1 meter** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

### 4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
  1. het bepaalde in lid 4.2 sub a, en toestaan dat een carport wordt opgericht, mits:
    - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan **3 meter**;
    - niet meer dan **1 meter** voor de voorgevel wordt geplaatst;
- b. De in lid 4.4 sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 4.1 sub 1 j° artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeerterrein;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbij behorende:
  - h. verhardingen;
  - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - j. andere werken.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van de in lid 5.1 sub k genoemde bouwwerken mag, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan **1,5 meter** bedragen;
- b. de bruto-oppervlakte van de in lid 5.1 sub k genoemde bouwwerken mag, voor zover het bouwwerk bovengronds wordt geplaatst, niet meer dan **2 m<sup>2</sup>** bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan die zoals genoemd onder lid 5.1 sub g en sub k en anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan **3 meter** bedragen;

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 25.1 j<sup>o</sup> artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen en tekens voor commerciële doeleinden.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen; met de daarbijbehorende:
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. andere werken;
- e. tuinen, erven en terreinen.
- f. parkeervoorzieningen ter plekke van de functieaanduiding "parkeerterrein".

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen de volgende regels gelden:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plekke van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mogen maximaal het aantal woningen zoals aangeven op de verbeelding worden gebouwd;
- c. ter plekke van de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" mogen maximaal het aantal woningen aaneen worden gebouwd zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- f. het woningtype mag uitsluitend het ter plaatse van de bouwaanduidingen 'gestapeld', 'specifieke bouwaanduiding - rijenbouw' aangegeven type woning zijn;
- g. de kapvorm mag uitsluitend de ter plaatse van de 'bouwaanduiding 'plat dak', danwel 'specifieke bouwaanduiding -langskap' aangegeven kapvorm zijn;

#### 6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, waaronder begrepen aan- en uitbouwen, gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen dienen minimaal 3 **meter** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 **meter** bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 7,5 **meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de dakhelling bedraagt maximaal 60°;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt maximaal: 100 m<sup>2</sup>

met dien verstande dat:

- ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf mag worden bebouwd en tevens minimaal 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- de afstand tussen het hoofdgebouw en bijgebouwen maximaal 30 meter mag bedragen.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 **meter** mag bedragen, met dien verstande dat voor erf- of perceelsafscheidings geldt dat de hoogte:

- a. maximaal 1 **meter** mag bedragen; of

- b. maximaal **2 meter** mag bedragen, mits meer dan **1 meter** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

### **6.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid; en
- e. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
  - 1. lid 6.2.2 sub a en toestaan dat een carport wordt opgericht mits de carport niet meer dan **1 meter** voor de voorgevel wordt geplaatst en de bouwhoogte niet meer dan **3 meter** mag bedragen;
- b. De in lid 6.4 sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de sociale veiligheid;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 6.1 j<sup>o</sup> artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
  - 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning met uitzondering van mantelzorg;
  - 2. het gebruik of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, danwel woonwagens.
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning of in de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. maximaal **35%** van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bijgebouwen mag, indien dat niet meer dan **75 m<sup>2</sup>** betreft, worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
  - 2. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
  - 3. de activiteit mag niet vergunningplichtig danwel meldingsplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
  - 4. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit van de aan-huis-verbonden activiteit.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      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 8            Algemene gebruiksregels**

- a. Het is verboden de gronden en de bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aangegeven bestemming;
- b. Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
  - 1. het gebruik of laten gebruiken van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting(en);
  - 2. het gebruik of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- d. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de 'Bijlage en de parkeercijfers in de CROW-publicatie 317 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- e. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel;
- f. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub d en e, dienen na de realisering in stand te worden gehouden;
- g. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub d en e:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, danwel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, en percentages tot niet meer dan **10%** van die maten, afmetingen en percentages;
  2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
  3. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte wordt vergroot tot niet meer dan **10 meter**;
  4. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan **40 meter**;
  5. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, pergola's, hijsinrichtingen, lift schachten, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken wordt vergroot;
  6. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen word vergroot, mits:
    - de oppervlakte van de vergroting niet meer dan **5 m<sup>2</sup>** bedraagt;
    - de hoogte niet meer dan **1,25 maal** de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
  7. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd mits:
    - de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan **3 meter** bedraagt;
    - de oppervlakte niet meer dan **25 m<sup>2</sup>** bedraagt;
  8. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag, worden geplaatst mits:
    - de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, niet meer dan **1,5 meter** bedraagt;
    - de bruto-oppervlakte niet meer bedraagt dan **2 m<sup>2</sup>** voor zover het bouwwerk bovengronds word geplaatst;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat de aanleg van nieuwe en wijziging van bestaande weg-, infrastructuur- en groenvoorzieningen (inclusief speelvoorzieningen met een maximale hoogte van **12 meter**) binnen de bebouwde kom wordt gerealiseerd, mits deze activiteiten niet samenhangen met realisering van een nieuwe, nog niet via een (ontwerp)bestemmingsplan geaccordeerde planmatige stads- of dorpsuitbreiding;

## **Artikel 10      Algemene procedureregels**

### **10.1      Procedure nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5, 6 is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis als bedoeld in bovengenoemde artikelen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van 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 mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

### **11.2 Parkeergelegenheid**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Parkeernota Hoogeveen, 20 april 2011, (Parkeernota Hoogeveen), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere behoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
  1. voor bestaand gebruik;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- d. bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de Parkeernota Hoogeveen, 20 april 2011, (Bijlage 1), met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 12      Overgangsrecht

#### 12.1      Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

#### 12.2      Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal **10%**.

#### 12.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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.

#### 12.4      Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 12.5      Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

#### 12.6      Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, na het tijdstip van 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.

#### 12.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Zuid, deelplan Anjerstraat.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

