bestemmingsplan
Dorpsstraat 29-31 Haule

ontwerp

gemeente ooststellingwerf

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Dorpsstraat 29-31 Haule

ontwerp 14-06-2021

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	21
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 9	Overgangsregels	27
Artikel 10	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dorpsstraat 29-31 Haule met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPDorpsstraat2931-ON01 van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk -niet zijnde een aan huis verbonden beroep- waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan huis verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;

1.4 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bêd & brochje:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bêd & brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerken met een dak;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;

1.17 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;

1.18 erf:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.19 gebouw:

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

1.20 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;

1.21 hoofdgebouw:

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 belangrijkst is;

1.22 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; hieronder niet begrepen bewoning in de vorm van kamerverhuur;

1.23 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.24 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.25 overkapping:

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

1.26 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.27 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.28 seksinrichting:

een 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 een 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;

1.29 straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

1.30 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.31 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.32 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.33 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de 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 boeiboord, 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 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met:
   1. een aan huis verbonden beroep;
   2. een aan huis verbonden bedrijf;
   3. een bed & brochje;

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
f. speelvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. water;
i. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwperceel;
b. de afstand van een woning ten opzichte van de weg bedraagt niet minder dan de bestaande afstand;
c. de afstand (van de niet aaneengebouwde zijde) van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 2,00 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 175 m^2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt;
e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,50 m en 8,00 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

a. een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel is niet toegestaan;
b. een bijbehorend bouwwerk is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
c. een bijbehorend bouwwerk mag op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, dan wel op een afstand van niet minder dan 1,00 m tot de zijdelingse perceelgrens;
d. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 m;
e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan:
   1. 125 m^2 bij een erf met een oppervlakte kleiner dan 800 m^2;
   2. 150 m^2 bij een erf met een oppervlakte kleiner dan 1.500 m^2;
   3. 200 m^2 bij een erf met een oppervlakte van niet minder dan 1.500 m^2;
f. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bedraagt niet meer dan 30 m^2;
g. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,00 m en 6,00 m.

3.2.3 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,00 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 2,00 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het milieu;
- de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 3.2.1, sub b:
    en toestaan dat voor de voorgevel van een woning een erker wordt gebouwd, mits:
    1. de bouwdiepte niet meer dan 1,20 m bedraagt;
    2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
    3. de breedte niet meer dan 60% bedraagt van de voorgevelbreedte van de woning waartoe hij behoort;
    4. de afstand tot aan de weg gelegen bouwperceelgrens niet minder dan 3,50 m bedraagt;
b. sublid 3.2.1, sub b:
    en toestaan dat een woning dichterbij een weg wordt gebouwd, mits wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere waarde;
c. sublid 3.2.1, sub c:
    en toestaan dat de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelgrens minder bedraagt dan 2,00 m;
d. sublid 3.2.1, sub d en sublid 3.2.2, sub d:
    ten behoeve van gehele of gedeeltelijke vernieuwing van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bij een woning in de gevallen dat de totale oppervlakte van het hoofdgebouw, waarin de woning is ondergebracht, meer bedraagt dan 175 m^2, met dien verstande dat:
    1. de oppervlaktemaat van de totale bebouwing niet wordt vergroot;
    2. in geval de oppervlakte van genoemd hoofdgebouw meer bedraagt dan 300 m^2, maximaal 300 m^2 aan hoofdgebouw is toegestaan;
e. sublid 3.2.1, sub d, en sublid 3.2.2, sub d:
    ten behoeve van gehele of gedeeltelijke vernieuwing van bijbehorende bouwwerken bij een woning in de gevallen dat de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, meer bedraagt dan 300 m^2, met dien verstande dat:
    1. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 70% van de bestaande oppervlakte boven de 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken bedraagt, waarbij de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet minder dan 300 m^2 bedraagt;
f. sublid 3.2.2, sub d:
    en toestaan dat er een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning wordt gebouwd, mits:
    1. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op een erf met een grotere oppervlakte dan 3.000 m^2 niet meer dan 300 m^2 bedraagt;
    2. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd als opgenomen in het procesboek 'Ontwikkeling (agrarische) erven', dat als Bijlage 1 bij deze regels is toegevoegd, en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de grondoppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een bovengrens van 50 m^2;
   2. er vindt geen detailhandel plaats, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;

b. het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken in combinatie met een bed & brochje, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de brutovloeroppervlakte dat wordt gebruikt voor een bed & brochje bedraagt niet meer dan 50 m^2;
   2. in de slaapkamers geen zelfstandige kookgelegenheid wordt gerealiseerd;
   3. ten behoeve van een bed & brochje geen extra inrit wordt gerealiseerd;
   4. het parkeren vindt op eigen terrein plaats;
   5. de ontsluiting van het perceel moet kwantitatief en kwalitatief goed van aard zijn.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in sublid 3.4.1 toegelaten detailhandel;
b. het gebruik van gronden en gebouwen voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
c. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.
f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m^2 ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,40 m, indien:
    1. door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
        - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
        - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
    2. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
b. Indien uit het onder sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het college van burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder sub b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,40 m;
    2. het graven en dempen van watergangen;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,40 m;
    4. het permanent verlagen van het waterpeil.
b. Een vergunning als bedoeld onder sub a wordt slechts verleend indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat

geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
   - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
   - een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

d. Het verbod als bedoeld onder sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
4. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek, dan wel voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, op vergelijkbare wijze overtuigend is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeernorm

Een gebouw wordt pas worden gebouwd als wordt voldaan aan de in parkeernormen conform de 'parkeerkencijfers voor de gemeente Ooststellingwerf', als geldend op het moment dat de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd.

6.2 Reclamemast

Het bouwen van reclamemasten is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. afwijkend van de parkeernormen als opgenomen in de 'parkeerkencijfers voor de gemeente Ooststellingwerf', zoals die gelden op het moment dat met het betreffende gebruik wordt aangevangen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m bedraagt;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 m;
e. het gebruik van bouwwerken en bouwpercelen ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de functie van dat perceel;
f. de eis ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeerruimte, als bedoeld in lid 6.1 en in Artikel 7, onder sub a, indien op een andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

8.2 Toetsingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 doet geen onevenredige afbreuk doen aan:

1. het milieu;
2. de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
3. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het bebouwingsbeeld;
6. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
7. de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsregels

9.1 Overgangsregels bouwwerken

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid 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.

9.2 Overgangsregels 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 een 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat 29-31 Haule.