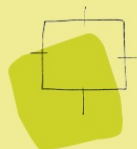


bestemmingsplan 't
Hooge fase 2,
Oldeberkoop
vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

't Hooge fase 2, Oldeberkoop

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Water	15
Artikel 5 Wonen	17
Artikel 6 Verkeer	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10 Overgangsrecht gebruik	29
Artikel 11 Overgangsrecht bouwen	31
Artikel 12 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop met identificatienummer NL.IMRO.0085.BP98915-VG01 van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan:

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

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 bebouwing:

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

1.6 Bed & 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 Bed & Brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.7 bestaand:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk:

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

1.11 bouwen:

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

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

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 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 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;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 gebruiksmogelijkheden:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

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

1.23 houtopstand:

één of meer bomen of boomvormers al dan niet deel uitmakend van een boomzone of boomstructuur;

1.24 internetverkoop:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;

1.25 levensloopbestendig:

woningen en leefomgevingen die de voorzieningen hebben om bewoners erin te laten blijven wonen als hun persoonlijke levensomstandigheden over langere periodes veranderen, zoals bij ouderdom, ziekte of een handicap;

1.26 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;

1.27 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;

1.28 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;

1.29 overkapping:

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

1.30 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;

1.31 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;

1.32 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.36 wonen:

het huisvesten van een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.37 webwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse worden afgehaald;

1.38 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.39 woongebouw:

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;

1.40 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

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. 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 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 afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van het gestelde in de regels niet meer dan 1 m bedraagt.

2.7 Overschrijding bouwgrenzen

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 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. behoud van houtopstanden;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. water, bermen en bermsloten;
 - d. parkeervoorzieningen
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f. voet- en fietspaden;
 - g. verhardingen;
 - h. overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het geheel of gedeeltelijk dempen van watergangen;

3.5 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, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het vellen en/of rooien van houtopstanden.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
 - 1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
 - 2. dunning en terugzetten van een houtopstand ten behoeve van normaal onderhoud en beheer van de houtopstand;
 - 3. het verwijderen van houtopstanden uit bestaande watergangen ten behoeve van een duurzaam beheer van de watergang.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.

De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in de in lid 3.1 omschreven waarden

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen, ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- b. oevers;
- c. bruggen, duikers en/of dammen;
- d. nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden als ligplaats voor (woon)schepen;
- b. het geheel of gedeeltelijk dempen van watergangen.

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

- a. Het is verboden zonder een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 - 1. de aanleg en/of aanpassing van oeverbeschoeiingen en damwanden, voor zover de lengte hiervan langs de oevers meer bedraagt dan 20 m;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - 3. de aanleg van voet-, fiets- en ruiterspaden;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 - 1. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
 - 2. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.
- c. Een vergunning als bedoeld onder a.1. kan alleen worden verleend als van de waterbeheerder advies is ontvangen en als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - 2. Bed & Brochje;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. water.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zoals genoemd sub a, onder 1, zijn toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. de grondoppervlakte bedraagt niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- b. er vindt geen detailhandel plaats, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft.

Bed & Brochje zoals genoemd sub a, onder 2, is toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. maximaal twee kamers worden gebruikt voor Bed & Brochje;
- b. de brutovloeroppervlakte die wordt gebruikt voor Bed & Brochje bedraagt maximaal 50 m²;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden niet gebruikt voor Bed & Brochje;
- d. in de slaapkamers wordt geen keukenblok gerealiseerd;
- e. ten behoeve van Bed & Brochje wordt geen extra inrit gerealiseerd;
- f. het parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- g. de ontsluiting van het perceel is kwantitatief en kwalitatief goed van aard.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient op de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gerealiseerd, dan wel maximaal 2 m erachter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van elk van de hoofdgebouwen in de gevellijn gebouwd;
- d. de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, met dien verstande dat de afstand korter mag zijn als de zijdelingse grens van het bouwvlak op kortere afstand dan 3 m uit de zijdelingse erfgrens ligt;
- e. de totale oppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 300m², met dien verstande dat het bijgebouw ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- f. als hoofdgebouw mogen ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' uitsluitend twee-onder-één kapwoningen worden gerealiseerd;
- g. als hoofdgebouw mogen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend eeneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
- h. als hoofdgebouw mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendig' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;

- j. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- k. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangegeven;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goot-hoog achterzijde' mag de goothoogte aan de achterzijde 6 m bedragen en mag de goothoogte aan de voorzijde voor maximaal 50% van de gevelbreedte van een woning eveneens 6 m bedragen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goot-hoog voorzijde' mag de goothoogte aan de voorzijde 6 m bedragen en mag de goothoogte aan de achterzijde voor maximaal 50% van de gevelbreedte van een woning eveneens 6 m bedragen;
- n. het aantal wooneenheden per bouwvlak bedraagt niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bijbehorende bouwwerk bedraagt maximaal:
 - 1. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;
 - 2. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 500 m² en niet groter is dan 800 m²;
 - 3. 150 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 800 m²;
- b. de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 1 m, tenzij in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;
- c. de bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;

5.2.3 Overkappingen

Voor overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 6 m;
- b. de goothoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m²;
- d. overkappingen worden minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' geldt een bebouwingsvrije zone; er zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6 m;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bebouwingsvrije zone' geldt een bebouwingsvrije zone; er zijn geen bouwwerken toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bouwwerken voor bewoning indien het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. parkeerplaatsen;
 - c. voet- en fietspaden;
 - d. picknickplaatsen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. water;
 - l. kunstwerken en/of beelden;
 - m. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

- a. Het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 12 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt.

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

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder wordt begrepen:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- het gebruik voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bestaande en de in de regels gegeven maten, afmetingen, aantallen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, aantallen en percentages;
- b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 25,00 meter;
- d. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.
- e. de regels ten aanzien van het verbod op het geheel of gedeeltelijk dempen van watergangen.

9.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld in lid 9.1 kunnen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. de waterhuishouding;
 - 7. landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b. het gaat om incidentele gevallen waarbij de noodzaak voor het afwijken van het bestemmingsplan is aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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 bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of de verordening.

Artikel 11 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 't Hooge fase 2, Oldeberkoop.

