

bestemmingsplan
Heerenveenseweg
(kadastraal perceel 1518)
te Oldeberkoop
vastgesteld



gemeente

ooststellingwerf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Horeca	15
Artikel 4 Wonen	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 10 Overgangsregels	29
Artikel 11 Slotregel	31

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Regels

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop met identificatienummer NL.IMRO.0085.BpHveensewegOkoop-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 als opgenomen in Bijlage 1 (Voorbeeldlijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven) bij deze regels. 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, als opgenomen in Bijlage 1 (Voorbeeldlijst aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven) bij deze regels;

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 (nacht)bar:

een horecabedrijf dat doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;

1.8 bebouwing:

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

1.9 béd & 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;

1.10 bestaand:

a. 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;

- b. het onder sub a 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;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

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 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;

1.20 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.21 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;

1.22 discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.23 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;

1.24 gebouw:

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

1.25 gebruiksmogelijkheden:

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

1.26 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens;

1.27 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 belangrijkste is;

1.28 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.29 hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 nutsvoorziening:

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

1.33 overkapping:

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 webwinkel:

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;

1.42 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.43 woning:

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

1.44 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.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

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 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 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.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel/café/restaurant, met uitzondering van een (nacht)bar en een discotheek/bar-dancing;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De bestaande groenstructuren worden daar waar mogelijk gerespecteerd, gehandhaafd en aangevuld.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6,5 m, met dien verstande dat de gebouwen worden voorzien van een platte afdekking;
- c. voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkt uit de bouw- en goothoogte en dakvorm niet mag worden veranderd, met dien verstande dat bij verkleining of vergroting van het gebouw de hoogte, de goothoogte en de dakvorm gelijk moet zijn aan het bestaande gebouw;
- d. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder lid 3.2.2 (regeling bijgebouwen).

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' dient te worden voorzien van een kap, met een dakhelling van minimaal 35° en maximaal 60°.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien noodzakelijk, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de bouwvorm van de karakteristieke panden;

nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, afmetingen, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en bouwwerken, geen

gebouwen zijnde;

- b. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen;
- c. de situering van in- en uitritten;
- d. de afstand van de bebouwing tot de bouwperceelgrenzen;
- e. de materiaaltoepassing, de dakbedekking en de hoofdvorm van de gebouwen;
- f. de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. de omvang en materiaaltoepassing van verhardingen.

Artikel 4 Wonen

4.1 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 of bedrijf;
 - 2. béd & brochje;

met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan één;
- c. de voorgevel van de woning wordt in de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn geplaatst;
- d. de oppervlakte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 350 m²;
- e. de woning wordt niet dichter dan 3,00 m tot de zijdelingse perceelgrens gebouwd;
- f. de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk en overkapping tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 1 m, tenzij in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 4,50 m;
- h. de bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd.

4.2.2 Bouwwerk, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1,00 m en daarachter niet meer dan 2,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1,00 m of minder uit de perceelgrens niet meer dan 1,00 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6,00 m.

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven als genoemd lid 4.1, 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 bovengrens van 50 m²;
- b. er vindt geen detailhandel plaats, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft.

4.4.2 Bêd & brochje

Bêd & brochje als genoemd in lid 4.1, sub a, onder 3°, is toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. niet meer dan twee kamers worden gebruikt voor bêd & brochje;
- b. de brutovloeroppervlakte die wordt gebruikt voor bêd & brochje bedraagt niet meer dan 50 m²;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden niet gebruikt voor bêd & brochje;
- d. in de slaapkamers wordt geen keukenblok gerealiseerd;
- e. ten behoeve van bêd & 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.

4.4.3 Strijdig gebruik

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;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning.

Artikel 5 — Waarde - Archeologie 4

5.1 — Bestemmingsomschrijving

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

5.2 — 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 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m² ten behoeve van andere; voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3 — Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm; 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 a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord; kunnen 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 b; wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.4 — 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 m² en dieper dan 40 cm;
 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 40 cm;
 4. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder 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 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.

5.5 — Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn 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 6 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.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Parkeernorm

Een gebouw wordt pas worden gebouwd als wordt voldaan aan de in parkeernormen conform de 'Parkeerkencijfers voor de gemeente Ooststellingwerf', als opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

In afwijking hierop geldt voor het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming 'Horeca' een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen.

7.2 Reclamemast

Het bouwen van reclamemasten is niet toegestaan.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Artikel 8 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', als opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels. In afwijking hierop geldt voor het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' binnen de bestemming 'Horeca' een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- c. het gebruik voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmingsgrenzen en/of regels met betrekking tot de plaatsing van bouwwerken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25,00 m bedraagt, alsmede vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 m;
- e. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- en stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

9.2 Toetsingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsregels

10.1 Overgangsregels bouwwerken

- 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 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. 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.

10.2 Overgangsregels 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 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 sub a, 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.
- d. 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.

bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Heerenveenseweg (kadastraal perceel 1518) te Oldeberkoop.

