

WONEN/WERKEN WOLVEGA

BOUWREGELS

Wolvega, augustus 2021

Beste ondernemer,

Waarschijnlijk leest u dit document omdat u interesse heeft in een kavel voor wonen en werken aan de Messingstraat in Wolvega. Of misschien omdat u al eigenaar bent geworden van een kavel en u nu uw bouwplannen verder wilt uitwerken.

De bouwregels zijn belangrijk voor uw bouwplannen. We hebben de regels in dit document voor u op een rij gezet. Binnen de regels kunt u uw bouwplan (laten) vormgeven.

Graag denken wij met u mee. Wilt u daarvoor in een vroeg stadium van uw plannen contact met ons opnemen? Dan kunnen we in een gesprek samen de mogelijkheden doornemen. Onze ervaring is dat dit voor u als ondernemer, maar ook voor ons als gemeente prettig werkt.

Voor het maken van een afspraak, of door het stellen van uw vragen belt u met Klarien de Wrede op nummer 140561 (zonder kengetal) of u stuurt een e-mail naar ondernemers@weststellingwerf.nl.

Ook kunt u een vooroverlegplan indienen, zodat uw bouwplan vooraf aan de aanvraag omgevingsvergunning kan worden beoordeeld. Dit kunt u doen via www.omgevingsloket.nl met behulp van de instructies op https://www.weststellingwerf.nl/vooroverleg-omgevingsvergunning/.

Meer informatie ? Kijk dan ook nog even op https://www.weststellingwerf.nl/bedrijventerrein-schipsloot

Veel succes met uw keuzes!

LEESWIJZER

Op **blad 3** leggen we u uit dat er vier soorten bouwregels zijn.

Op **blad 4** hebben we bouwregels 1 en 2 in een tabel geplaatst. Dit zijn de regels die bepalen hoe groot uw woning of bedrijfsgebouw mag worden en waar het op de kavel mag staan. Het is handig en verstandig om de regels uit deze tabel te gebruiken bij uw ontwerp.

Op **blad 5** staat een uitleg over bouwregels 3 en 4. Dit zijn de bouwregels voor welstand (over o.a. kleur- en materiaalgebruik) en de regels uit het bouwbesluit (technische regels over bijvoorbeeld ventilatie en brandveiligheid)

Op **blad 6 en 7** geven we tot slot een onderbouwing voor de bouwregels bij afwijking. Daardoor weet u waarom we voor uw bouwplan of dat van uw buren willen afwijken van de bouwregels bij recht. In het besluit op een omgevingsvergunning zullen wij gebruik maken van deze onderbouwing. Door dit nu al te doen, weet iedereen voor aankoop van een kavel waar we voor staan en wat er mogelijk is.

Meer informatie?
Op internet kunt u belangrijke informatie vinden, die belangrijk kan zijn in uw traject van oriëntatie, planvorming en aankoop. Wij noemen enkele websites, maar er zijn er meer. Natuurlijk mag u voor vragen hierover altijd contact met ons opnemen.

- Meer informatie over de zone wonen/werken: https://www.weststellingwerf.nl/bedrijventerrein-schipsloot
- De beheersverordening kunt u inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl
- De WABO, het BOR en het Bouwbesluit kunt u bekijken op www.wetten.nl
- Op https://www.weststellingwerf.nl/milieu-vergunning-of-melding/ leest u meer over milieu wetgeving en hoe u kunt achterhalen of u een omgevingsvergunning-milieu nodig hebt voor uw bedrijf
- Op https://www.weststellingwerf.nl/vooroverleg-omgevingsvergunning/ leest u meer over het indienen van een vooroverlegplan vooraf aan het aanvragen van een omgevingsvergunning
- Op www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning leest u meer over het aanvragen van een omgevingsvergunning en wat dit kost
- Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen op www.omgevingsloket.nl

DE 4 BOUWREGELS

1 Bouwregels bij recht
Dit zijn de regels die in de beheersverordening staan genoemd. Hierin staat waarvoor u de kavel mag gebruiken en hoe u er op mag bouwen. Als u een bouwplan ontwikkelt dat binnen deze regels past moeten wij een omgevingsvergunning daarvoor verlenen. De vergunningprocedure is ‘regulier’ (8 weken doorlooptijd plus eventueel 6 extra weken). De bouwregels bij recht staan op blad 4.

Let wel op dat niet alleen de regels voor bouwen belangrijk zijn! Het is minstens zo belangrijk dat uw bedrijf ook voldoet aan de regels voor gebruik. Niet elk type bedrijf is toegestaan. De zone wonen/werken is bedoeld voor de wat lichtere bedrijvigheid. Op blad 5 staan de regels rondom deze bedrijvigheid De gebruiksregels leest u in de beheersverordening op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Bouwregels bij afwijking
Ook op blad 4 staan de bouwregels bij afwijking. Dit zijn de afwijkingsregels die onze gemeente normaal gesproken kan en wil inzetten voor uw bouwplan. Heeft u een afwijkingsregel nodig? Dan is het iets moeilijker om de omgevingsvergunning te krijgen. De invloed van het bouwplan op de omgeving moet goed worden beoordeeld. De belangen van de buren tellen dan ook wat zwaarder mee. Met de komst van de Omgevingswet 2022 wordt participatie een nog belangrijker onderdeel voor vergunningverlening. Het is dan ook voor u van belang om bouwplannen vroegtijdig kenbaar te maken aan uw buren op de naastgelegen percelen.

De bouwregels bij afwijking die we in dit document hebben opgeschreven, vinden wij op voorhand niet te nadelig voor uw buren of voor het straatbeeld. Bij dit standpunt geven we op blad 6 en 7 een algemene onderbouwing. Voor de meeste situaties is die onderbouwing voldoende voor de omgevingsvergunning. Toch loopt uw bouwplan ondanks onze onderbouwing wel iets meer risico. De afwijking zorgt er namelijk voor dat bezwaar en beroep tegen uw vergunning meer kans van slagen heeft. Als u vroegtijdig uw buren betrekt, ontstaat vaak een kleinere kans dat er bezwaar en beroep wordt ingediend.

Als u binnen de bouwregels bij afwijking blijft, blijft de procedure voor uw bouwplan ook ‘regulier’. Dit is dezelfde procedure als wanneer u binnen de bouwregels bij recht blijft (8 weken doorlooptijd plus eventueel 6 extra weken). U betaalt voor een afwijking wel extra zie https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR648005/1 voor de actuele tarieven. Dit bedrag komt bovenop de bouwleges. Via www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning kunt u de tarieventabel bij onze legesverordening raadplegen en kunt u berekenen wat een aanvraag omgevingsvergunning u bij de gemeente gaat kosten.

Op blad 5 staan de milieu- en omgevingsaspecten die van toepassing zijn op de zone wonen/werken. Uw bouwplan dient naast de bouwregels ook aan deze aspecten te voldoen. Daarnaast kan het zijn dat uw bedrijf van een omgevingsvergunning-milieu voorzien moet zijn. U kunt onze website raadplegen via https://www.weststellingwerf.nl/milieu-vergunning-of-melding/.

3 Bouwregels voor welstand
Een bouwplan moet voldoen aan ‘redelijke eisen van welstand’. De welstandscommissie geeft daarover advies aan het college van burgemeester en wethouders. Het welstandsadvies is opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Het college volgt bijna altijd dit advies op. Het is daarom belangrijk dat uw bouwplan voldoet aan de regels van het beeldkwaliteitsplan.

4 Bouwregels uit het Bouwbesluit 2012
Uw bouwplan moet voldoen aan het Bouwbesluit. De regels hierin zijn vooral technisch van aard. Denkt u aan regels voor energiezuinigheid, brandveilig gebruik, ventilatie en constructieve veiligheid.

BOUWREGELS VOOR POSITIE, OPPERVLAK, HOOGTE

1 Bouwregels bij recht	2 Bouwregels bij afwijking
Positie van gebouwen	
1. Gebouwen binnen bouwvlak	Buiten bouwvlak alleen mogelijk aan de voorzijde van de kavels
2. Gebouwen in de rooilijn of maximaal 2m er achter. De rooilijn ligt op 28m uit het hart van de Om den Noort	Voorgevel mag tot minimaal 6,5m en maximaal 13,5m uit de naar de weg gekeerde erfgrens
3. Als er geen bedrijfswoning is, moet ook het bedrijfsgebouw in de rooilijn staan of maximaal 2m daarachter	-
4. Als er een bedrijfswoning is, dan moet een bedrijfsgebouw minimaal 8m achter de voorgevel van de woning staan	Integratie van een bedrijfswoning in een bedrijfspand is mogelijk
5. De afstand van gebouwen tot de grens aan de zijkant en achterkant van het perceel moet minimaal 10m zijn	Tot minimaal 5m
6. De afstand tussen gebouwen moet minimaal 3m zijn, behalve als gebouwen aan elkaar worden gebouwd	-
Oppervlak van gebouwen ten opzichte van de kavel (bebouwingspercentage)	
7. Gebouwen en overkappingen mogen samen niet meer ruimte innemen dan 40% van de kavelgrootte	Tot 60%
Hoogte van gebouwen en nokrichting	
8. Bedrijfsgebouwen mogen niet hoger zijn dan 10m	Maximaal 11m
9. Bedrijfswoningen moeten een kap hebben	Vrije keuze
10. Hoogte bedrijfswoningen maximaal 9m	Maximaal 10m
11. Goothoogte bedrijfswoning maximaal 4,5m	Maximaal 4,95m Maximaal 6m
12. Nokrichting van gebouwen met een kap haaks op de weg	Vrije keuze
Overige regels	
13. Erfafscheiding max 1m hoog voor de voorgevel, daarachter maximaal 2m	-
14. Overige bouwwerken zijn maximaal 15m hoog	-
15. Binnen de aanduiding ‘rioolpersleiding’ mogen binnen 3m aan weerszijden van de leiding geen bouwwerken worden gebouwd. Alleen aanwezig op de kavel AW.	-

Milieu- en omgevingsaspecten

16. Bedrijfsactiviteiten van categorieën 1 of 2 (zoals opgenomen in de handreiking VNG 'Bedrijven en milieuzonering') zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone wonen/werken	-
17. Voor de bedrijfsactiviteiten gelden de richtafstanden van 10m tot woningen (categorie 1) en 30m tot woningen (categorie 2)	-
18. Binnen de geluidzone van bedrijfsactiviteiten categorieën 1 en 2 geldt 45 dB(A) op 30 meter vanaf de terreingrens van een bedrijf	-

BOUWREGELS WELSTAND EN BOUWBESLUIT

U leest op dit blad dat er bouwregels zijn voor het uiterlijk van de gebouwen (welstand) en ook bouwtechnische regels (bouwbesluit).

3 Bouwregels voor welstand
Deze bouwregels staan in het beeldkwaliteitsplan voor de zone wonen/werken. Dit plan kunt u opzoeken op https://www.weststellingwerf.nl/bedrijventerrein-schipsloot.

In 2021 zal de gemeenteraad misschien nieuwe bouwregels voor welstand vaststellen. Als dit gebeurt zullen we de nieuwe regels op de hierboven genoemde website plaatsen.

4 Bouwregels uit het Bouwbesluit
De regels uit het Bouwbesluit zijn vooral gericht op bouwtechniek. Denkt u bijvoorbeeld aan regels voor energiezuinigheid, ventilatie, brandveiligheid en veiligheid van de constructie. Deze regels zijn heel uitvoerig en staan daarom niet in dit document. Het Bouwbesluit kunt u inzien op www.wetten.nl. Bij het ontwerpen van het bouwplan dient u daar rekening mee te houden.

ALGEMENE ONDERBOUWING PER AFWIJKINGSBOUWREGEL

1.	Gebouwen binnen bouwvlak	Buiten bouwvlak alleen mogelijk aan de voorzijde van de kavels
2.	Gebouwen in de rooilijn of maximaal 2m er achter. De rooilijn ligt op 28m uit het hart van de Om den Noort	Voorgevel mag tot minimaal 6,5m en maximaal 13,5m uit de naar de weg gekeerde erfgrens

Deze twee afwijkingen horen bij elkaar. Afwijken buiten het bouwvlak is alleen goed mogelijk aan de voorzijde van de kavels. Niet aan de achterzijde, waar een sloot ligt. Aan de voorzijde kan tot de rooilijn worden gebouwd. De rooilijn is de grens van het bouwvlak aan de voorzijde van de kavel. Door dichter naar de weg te gaan (buiten de rooilijn), kan de voorgevel op minimaal 6,5m en maximaal 13,5m uit de naar weg gekeerde erfgrens komen te liggen. Voor deze afwijking bestaat al een eerder collegeakkoord (2017). Voorheen moesten de woningen wel erg ver naar achter staan. De belangrijkste reden daarvoor was het geluid van verkeer op de Om den Noort. Doordat dit verkeer stiller is geworden, mocht het college instemmen met de kortere afstand tot de weg. Daarbij is toen ook onderbouwd dat het (stedenbouwkundig) beeld van de strook wonen/werken nog altijd een goed beeld is als de woningen wat dichter op de weg komen te staan.

4.	Als er een bedrijfswoning is, dan moet een bedrijfsgebouw minimaal 8m achter de voorgevel van de woning staan	Integratie van een bedrijfswoning in een bedrijfspand is mogelijk

Deze bouwregel beperkt de mogelijkheden. Moderne combinaties van bedrijfswoning en bedrijfspand in één zijn niet mogelijk. Langgerekte schuurwoningen met een combinatie van wonen en werken in één pand en een omgekeerde indeling (voorzijde werken en achterzijde wonen), kunnen bijvoorbeeld nu niet. Wij vinden dat zulke opties juist goed kunnen passen in het totaalbeeld. Ook moderne gestapelde volumes met bijvoorbeeld de bedrijfswoning bovenop het bedrijfsgedeelte willen we niet uitsluiten. Met de extra vrijheid willen we een aantrekkelijke mix aan bebouwing laten ontstaan. De kwaliteit komt vooral ten uiting door goed materiaalgebruik en een goede verhouding tussen bebouwd en onbebouwd.

5.	De afstand van gebouwen tot de grens aan de zijkant en achterkant van het perceel moet minimaal 10m zijn	Tot minimaal 5m

De 10m minimale afstand was bedoeld om doorkijk te houden op de achterliggende bosstrook. Zicht op de bomen zal er blijven als de minimale afstand 5m wordt. Aan de achterzijde heeft een kortere afstand niet heel veel effect. Bovendien verwachten we niet dat daar vaak de grens wordt opgezocht.
Bij de zijkant van een perceel zal ook niet snel een negatief effect ontstaan op de doorkijkjes. We denken namelijk dat er meestal maar voor één zijkant van het perceel gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsregel. Het effect daarvan is dat de gebouwen juist op grotere afstand tot de andere zijkant van het perceel staan. Dus aan de ene kant neemt de doorkijk wat af, maar aan de andere kant wordt deze dan juist ruimer.

De percelen zijn bovendien breed en er zullen niet veel bedrijven zijn in deze milieucategorie die zoveel ruimte zoeken dat ze de volle breedte van het perceel (minus 5m aan beide zijden) willen benutten.

7.	Gebouwen en overkappingen mogen samen niet meer ruimte innemen dan 40% van de kavelgrootte	Tot 60%

Ook in samenhang met de afwijking onder 5, zal 60% bebouwd oppervlak per kavel zorgen voor genoeg doorkijkmogelijkheden naar de achterliggende bosstrook. Ook als op elke kavel dit percentage wordt ingevuld, is er nog altijd sprake van veel onbebouwd oppervlak. Zeker in vergelijking met wat op de overige bedrijfskavels binnen de beheersverordening op bedrijventerrein Schipsloot mogelijk is (80%). De strook wonen/werken behoudt daarmee zijn karakter van een woonperceel met lichte bedrijfsactiviteiten.

8. Bedrijfsgebouwen mogen niet hoger zijn dan 10m	Maximaal 11m

Binnen de beheersverordening kan tot 11m hoogte worden afgeweken. Een hoogte van 11m is voor bedrijfsgebouwen niet enorm hoog.
De bomen aan de achterzijde zijn een afschermende bosrand en zorgen wel voor een goede inpassing in het landschap. Er is zogezegd ‘rugdekking’ waardoor een iets hoger bedrijfsgebouw niet enorm zal opvallen. Vanwege de combinatie van wonen en werken en dus ook aanwezigheid van woningen in de strook (en gelet op de achterliggende woning met woonbestemming), is wel per geval maatwerk nodig om te beoordelen of extra hoogte op de gevraagde locatie wel of niet passend is.

9. Bedrijfswoningen moeten een kap hebben	Vrije keuze

Dit past niet bij veel moderne bouwvormen. Bovendien kan een kubistische woning juist goed staan wanneer bedrijfsgebouwen ook een plat dak hebben. Bedrijfsgebouwen mogen op grond van een bouwregel bij recht een plat dak hebben. Zie ook de onderbouwing onder 4.

10. Hoogte bedrijfswoningen maximaal 9m	Maximaal 10m
11. Goothoogte bedrijfswoning maximaal 4,5m	Maximaal 6m

De bouwregels bij recht houden geen rekening met het actuele bouwbesluit, waarin hogere plafondhoogtes worden voorgeschreven. Meer in lijn met moderne bestemmingsplannen willen we wat meer hoogte mogelijk maken. Dit betekent dat ook woningen in twee bouwlagen plus kap of twee bouwlagen met plat dak mogelijk worden. Drie bouwlagen met plat dak mag niet, omdat de rand van een plat (trim of boeiboord) geldt als goothoogte. Drie bouwlagen met plat dak vinden we ook zeker niet passen. Het past meer bij een binnenstedelijk gebied en niet zozeer bij woningen aan de rand van het dorp zoals hier in de zone wonen/werken. Ook al zijn dat in dit geval bedrijfswoningen.

12. Nokrichting van gebouwen met een kap haaks op de weg	Vrije keuze

Een nokrichting haaks op de weg is niet noodzakelijk. Om meer variatie en creativiteit mogelijk te maken, willen we de nokrichting vrij laten. Samenhang kan gevonden worden door goede materialen te kiezen en de massaverhoudingen van gebouwen onderling en ten opzichte van de kavels goed te kiezen. Dat is ook deels aan de welstandscommissie.

De nokrichting haaks op de weg is hier niet ontleend aan de verkavelingsrichting. De locatie hier staat, zeker ook door de afschermende bosrand aan de achterzijde, veel meer op zichzelf. De aansluiting is in visuele zin meer bij het bedrijventerrein aan de andere (oost-)zijde van de Om den Noort, dan bij het landschap. Meer moderne vrije oriëntatie is ook daarom op zijn plaats. Met toestemming op de gedraaide opzet van het bedrijfsgedeelte van de woning op de zuidelijkste (particuliere) kavel binnen wonen/werken heeft het college al een eerste aanzet voor deze nieuwe vrijheid gegeven.