



REGELS

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
VERPLAATSING VAN
DORPSUITBREIDINGSPLAN'

'SCHEERWOLDE -
8 WONINGEN



Inhoud

Regels

Inleiding.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Groen - Water	8
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5 Wonen - 2.....	13
Artikel 6 Wonen - Gestapeld	17
3 Algemene regels	20
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
4 Overgangs- en slotregels.....	22
Artikel 9 Overgangsrecht.....	22
Artikel 10 Slotregel	22



1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Scheerwolde - verplaatsing van 8 woningen dorpsuitbreidingsplan' van de gemeente Steenwijkerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.SCWherdorpsuitbBP-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

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

1.4 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd;

1.8 bestaand:

aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

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

1.12 botenhuis:

een gebouw, uitsluitend bedoeld voor de stalling van boten;

1.13 bouwen:

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



1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

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 complementair daghorecabedrijf:

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

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

1.22 erotisch getinte vermaakfunctie:

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.23 gebouw:

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

1.24 geurgevoelig object:

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;



1.26 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.27 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.28 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.29 natuurwetenschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en ecologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang, voorkomende in dat gebied;

1.30 paardenbak:

een als zodanig herkenbare ruimte, al dan niet omsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's;

1.31 peil:

- a. het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van een bestemming verkeersdoeleinden, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd;
- c. indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van maximaal 5 m uit de grens van de bestemming verkeersdoeleinden, gelegen aan de teen van de dijk, wordt de bovenkant van de weg als peil beschouwd;
- d. in alle andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein;

1.32 permanente bewoning:

het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en recreatiewoningen, als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA);

1.33 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;



1.34 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.35 recreatieve bewoning:

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.36 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen en geen grotere oppervlakte heeft dan 60 m²;

1.38 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.39 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel. Indien een perceel oorspronkelijk aan een watergang of vaarweg is gesitueerd en ontsloten, is de naar de watergang of vaarweg gesitueerde gevel de voorgevel;

1.40 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.41 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;

1.42 woonschip:

een hoofdzakelijk niet voor varen bedoeld object, voor de huisvesting van een afzonderlijke en zelfstandige huishouding.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde in de bouwregels 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 bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.



2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterpartijen;
- c. privé-aanlegplaatsen aansluitend aan bouwpercelen binnen de bestemming Wonen-2;
- d. recreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen oeverbeschoeiingen, steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale breedte van 2 meter, mitsgeen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. verkeerveiligheid;
 - 2. sociale veiligheid;
 - 3. de beeldkwaliteit;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
- b. er mogen geen paardenbakken worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - lichtarmaturen' mogen geen lichtmasten of andere verlichtingsarmaturen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. bij het bouwen dient een minimale doorvaartbreedte van 6,00 m te worden gegarandeerd.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. beeldkwaliteit;



nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in [artikel 3.4.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor vaartuigen, met uitzondering van:
 1. privé-aanlegplaatsen bij woningen, met een maximum van 1 aanlegplaats per woning;
- b. het gebruik van gronden als ligplaats voor een woonschip;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden en/of recreatieve bewoning;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en zandopslag;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, kunstnijverheid en ateliers;
- j. het gebruik van de gronden voor een waterdiepte van meer dan 1,15 m ten opzichte van het winter(water)peil;
- k. zodanig gebruik van gronden dat een minimale doorvaartbreedte van 6,00 niet is gegarandeerd.
- l. het gebruik van gronden, gelegen binnen een afstand van 10 m tot aan de grens met de bestemming Water, voor de plaatsing van lichtmasten of andere verlichtingsarmaturen;
- m. het gebruik van gronden voor paardenbakken.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- a. het graven van sloten, vaarten, poelen en daarmee gelijk te stellen waterpartijen;
- b. het na de realisering van de bestemming (geheel of gedeeltelijk) dempen van open water.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 3.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.



3.5.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in [artikel 3.5.1](#) kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in [artikel 3.1](#) genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.



Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

De tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de beeldkwaliteit;

nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in [artikel 4.4.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen;



-
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
 - c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en zandopslag;
 - d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.



Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. water;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste het aantal bedragen dat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 10,00 m bedragen;
- f. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste grens van het bouwvlak zal maximaal 6,00 m bedragen;
- g. de afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterste grens van het bouwvlak zal ten minste 8,00 m bedragen;
- h. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- i. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen moeten minimaal 6,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. de bijgebouwen moeten minimaal achter de achtergevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens moet minimaal 3,00 m bedragen;



- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 50 m² per hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen oeverbeschoeiingen, steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. er mogen geen paardenbakken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de beeldkwaliteit;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de visuele binding tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Botenhuis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.2 sub a](#) en toestaan dat bij een hoofdgebouw een botenhuis wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. per hoofdgebouw ten hoogste één botenhuis wordt gebouwd;
- b. het bouwperceel grenst aan bevaarbaar water;
- c. de bouwhoogte van een botenhuis ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
- d. de dakhelling van een botenhuis ten minste 15° zal bedragen;
- e. de oppervlakte van een botenhuis ten hoogste 25 m² zal bedragen.

5.4.2 Vergroten hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.1 sub b](#) en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met dien verstande dat de inhoud van het hoofdgebouw inclusief de uitbreidingen maximaal 750 m³ zal bedragen.

5.4.3 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.1 sub e](#) en [artikel 5.2.2 sub b](#) en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen, dan wel een aan- of uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt verkleind dan wel dat het betreffende gebouw op de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd.



5.4.4 Oppervlakte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.1 sub h](#) en toestaan dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 15 % van de oppervlakte van het bouwperceel.

5.4.5 Oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.2 sub d](#) en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:

- a. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep; of
- b. de vergroting gelet op de verminderde validiteit van de bewoner noodzakelijk is.

5.4.6 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.2 sub f](#) en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 80°.

5.4.7 Oeverbeschoeiingen, steigers, vlonders en plankieren

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.3 sub a](#) en toestaan dat oeverbeschoeiingen, steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale breedte van 2 meter.

5.4.8 Voorwaarden

De in [artikel 5.4.1](#), [artikel 5.4.2](#), [artikel 5.4.3](#), [artikel 5.4.4](#), [artikel 5.4.5](#), [artikel 5.4.6](#) en [artikel 5.4.7](#) genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de beeldkwaliteit;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in [artikel 5.5.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, uitgezonderd aan-huis-verbonden beroepen;



- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en zandopslag;
- g. het storten van puin en afvalstoffen;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden en/of recreatieve bewoning;
- j. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, kunstnijverheid en ateliers;
- l. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen;
- m. het realiseren van een ligplaats voor boten, anders dan voor eigen gebruik;
- n. het gebruik van de gronden grenzend aan het Steenwijkerdiep ten behoeve van een ligplaats voor boten;
- o. het gebruik van gronden voor paardenbakken.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is het verboden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen of graven van sloten, vaarten, poelen, haventjes en daarmee gelijk te stellen waterpartijen;
- b. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, niet zijnde een bouwwerk;
- c. het aanleggen van drainageleidingen.

5.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in [artikel 5.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. in uitvoering zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan volgens een op dat tijdstip verleende vergunning.

5.6.3 Voorwaarden

De in [artikel 5.6.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de waterhuishoudkundige belangen.



Artikel 6 Wonen - Gestapeld

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een gestapelde woning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterkering en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. woongebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met een maximum van één woongebouw per bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van een bouwvlak zal ten hoogste 80 % bedragen;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste het aantal bedragen dat is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen oeverbeschoeiingen, steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. er mogen geen paardenbakken worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het woongebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de beeldkwaliteit;
- c. een goede woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;



- e. de sociale veiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in [artikel 6.4.1](#), wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een groter aantal woningen dan in het bouwvlak is aangeduid;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en zandopslag;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden en/of recreatieve bewoning;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, kunstnijverheid en ateliers;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de verhuur van boten, fietsen en andere recreatieve vervoermiddelen;
- k. het realiseren van een ligplaats voor boten;
- l. het gebruik van gronden voor paardenbakken.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, is het verboden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen of graven van sloten, vaarten, poelen, haventjes en daarmee gelijk te stellen waterpartijen;
- b. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, niet zijnde een bouwwerk;
- c. het aanleggen van drainageleidingen.

6.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in [artikel 6.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. in uitvoering zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan volgens een op dat tijdstip verleende vergunning.



6.5.3 Voorwaarden

De in [artikel 6.5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan de waterhuishoudkundige belangen.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming '[Wonen - 2](#)' van dit plan, indien ruimtelijke herinpassing c.q. (een wijziging van) het gemeentelijke woningbouwprogramma daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat:

- a. de wijziging inpasbaar moet zijn in de ruimtelijke hoofdstructuur alsmede de verkeerskundige hoofdstructuur van het plan;
- b. de wijziging uit oogpunt van geluidhinder wegverkeer inpasbaar moet zijn;
- c. de wijziging uit oogpunt van een goede waterhuishouding realiseerbaar moet zijn;
- d. het totaal aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet mag worden vergroot.



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 afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of .intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
- g. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5 m² bedraagt;
- h. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.



4. Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht 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 [artikel 9.1 sub a](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 9.1 sub a](#) met maximaal 10 %.
- c. [artikel 9.1 sub a](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 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 met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 9.2 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 [artikel 9.2 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. [artikel 9.2 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.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Scheerwolde - verplaatsing van 8 woningen dorpsuitbreidingsplan'.

1.