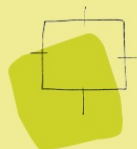


Oostindie - Roomsterweg
13A Leek



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Regels

Oostindie - Roomsterweg 13A Leek

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Wonen - 8	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6 Algemene bouwregels	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 10 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 11 Overgangsrecht	33
Artikel 12 Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Oostindie - Roomsterweg 13A Leek' met identificatienummer 'NL.IMRO.1969.BPLE21POST1-OW01' van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat door een scheidingsmuur is begrensd met het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij het verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning;

1.9 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

a. bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw, maar daarmee niet in directe verbinding staat;

1.13 bouwen:

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

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 bouwperceelgrens:

een 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 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 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;

1.21 dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van prostitutie, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in:

1. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;
2. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

1.22 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.23 erotisch getinte vermaak functie:

een vermaaksfunctie 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;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 internethandel:

handel in goederen en/of diensten die plaatsvindt via het internet;

1.27 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, dat is bedoeld om te kunnen worden verplaatst;

1.28 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.29 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.30 met het wonen verenigbare functies:

- a. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artsenpraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan ondergeschikte detailhandel;
- b. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte detailhandel;
mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. internethandel zonder bezoekmogelijkheid:
een gebouw of gedeelte van een gebouw dat door indeling en inrichting bestemd is als ruimte voor het uitoefenen van internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid voor klanten;
mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.31 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.32 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd wat betreft aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

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 op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- d. bij de start van de bouw van een gebouw wordt het peil door de gemeente uitgezet;

1.35 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.36 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 wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 uitbouw:

een gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat een uitbreiding van een ruimte in dat gebouw vormt;

1.38 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.39 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;

1.40 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.41 woning:

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

1.42 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat wat betreft uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.43 woonoppervlakte:

de oppervlakte van het voor wonen bestemde hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen.

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 afstand tot de perceelgrens:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. nutsvoorzieningen;
 - e. water;
 - f. ontsluitingswegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'weg';
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

De gronden met deze bestemming dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van overkappingen en/of erfafscheidingen is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5,00 m.

3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 4 Wonen - 8

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor met het wonen verenigbare functies;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan één;
- b. de totaal bebouwde oppervlakte van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 200 m² dan wel niet meer dan de oppervlakte van de bestaande woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 10,00 m;
- d. de voorgevel van de woning wordt geplaatst binnen 2,00 m van een langs de weg gelegen grens van het bouwvlak;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,50 m;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,50 m;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 35°;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 60°.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op niet minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw bedraagt niet meer dan 5,50 m;
- e. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, tenzij het gebouw op de erfgrans wordt geplaatst.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,00 m, met dien verstande

dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,00 m bedraagt;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- c. de oppervlakte van overkappingen bedraagt niet meer dan 30 m²;
- d. overkappingen worden achter de voorgevelrooilijn gebouwd.

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan, ten behoeve van:

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing wordt vergroot tot niet meer dan 300 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel niet minder dan 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 300 m²;
- b. sublid 4.2.3, sub a, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 150 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel niet minder dan 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 300 m²;
- c. sublid 4.2.3, sub b, in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. sublid 4.2.3, sub c, en sublid 4.2.3, sub d, in die zin dat de goot- of bouwhoogte van (gedeelten van) een aan- of uitbouw wordt vergroot tot niet meer dan de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
 - 1. de afstand van de aan- of uitbouw tot de perceelgrens ten minste 10,00 m bedraagt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van mantelzorg;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor met het wonen verenigbare functies, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte in bijgebouwen ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie meer bedraagt dan 50% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen op een bouwperceel;
 - 2. de functie ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 3. er detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
 - 4. de functie een zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van paardenbakken.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5, sub a en b, in die zin dat delen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
 2. is aangetoond dat in het hoofdgebouw geen mogelijkheden zijn voor mantelzorg;
 3. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van niet meer dan 70 m²;
 4. de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 150 m² bedraagt;
 5. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 6. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen;
- b. lid 4.5, sub e, in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van een bed & breakfast, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis danwel in een vrijstaand bijgebouw dat deel uitmaakt van het woonperceel;
 2. de bedrijfsoppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer dan 50 m² bedraagt, dan wel niet meer dan 30% van de bestaande vloeroppervlakte van de bebouwing op het woonperceel;
 3. het gebruik van de bed & breakfast van ondergeschikte betekenis is aan de woonfunctie van het perceel;
 4. er geen kookgelegenheid (keuken) ten behoeve van de bed & breakfast aanwezig is;
 5. de bed & breakfast wat betreft bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning;
 6. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende woonpercelen, in die zin dat deze woonpercelen in hun bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- of kroonlijsten en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

6.2 Dakopbouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van een bouwwerk, worden dakopbouwen als ondergeschikte bouwonderdelen aangemerkt, mits de bouwhoogte van een bouwwerk met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

6.3 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. afwijkingen ten aanzien van de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van openbaar nut zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken een bouwhoogte hebben van niet meer dan 3,50 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, wordt geplaatst met een bouwhoogte van niet meer dan 15,00 m;
- d. de bestemmingsregels en toestaan databri's, kunstwerken, vlaggenmasten, en daarmee gelijk te stellen bouwwerken worden geplaatst;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen worden geplaatst, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 15,00 m bedraagt voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 40,00 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
- f. voor een overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 m bedraagt;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat duurzame energievoorzieningen op dorpsniveau (biomassa/warmtepomp) worden geplaatst.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

- a. ten behoeve van een overschrijding van de bestemmings- en bebouwingsgrenzen met niet meer dan 10 m;
- b. ten behoeve van afwijking in de begrenzing, het beloop of het profiel van een weg of een waterloop, de ligging of de vorm van een terrein met niet meer dan 25 m, of de bouwhoogte van een bouwwerk met niet meer dan twee bouwlagen.

9.2 Voorwaarden

De in lid 9.1 genoemde wijzigingen zijn slechts toegestaan indien:

- a. dit in verband met het doelmatig functioneren van een bedrijf of instelling dringend gewenst is, dan wel uit ruimtelijk oogpunt gewenst is in verband met een variatie in het ruimtelijke beeld, of een andere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke, c.q. de milieukwaliteiten van het gebied en de omgeving;
- d. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde CROW normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

11.2 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 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. Het gestelde in 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oostindie - Roomsterweg 13A Leek' van de gemeente Westerkwartier.

