

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Recreatie - Zomerhuizen en stacaravans	13

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	20

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7	Overgangsrecht	23
Artikel 8	Slotregels	24

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan De Fokken Noordoost van de gemeente Haren;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0017.BP1266PF10INBR-OW01 met de daarbij behorende regels;
- c. **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;
- d. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. **bestaande:**
 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning;
 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover 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 ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 Wro;
- g. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- h. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- i. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (functionele ondergeschiktheid niet vereist);

- j. **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;
- k. **bouwperceel :**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. **bouwperceelgrens :**
de grens van een bouwperceel;
- m. **bouwwerk :**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- n. **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;
- o. **gebouw :**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- p. **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;
- q. **peil :**
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen 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 overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. openbare nutsdoeleinden;
- met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken.

Artikel 4

Recreatie – Zomerhuizen en stacaravans

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie - zomerhuizen en stacaravans' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zomerhuizen;
- b. stacaravans;
- c. bijgebouwen bij zomerhuizen en stacaravans;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. paden en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bebossing;
- h. aanleggelegenheid;
- i. riet- en oeverbeplanting;
- j. water;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van zomerhuizen en stacaravans gelden de volgende regels:
 - 1. een zomerhuis of stacaravan mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 - 2. het aantal zomerhuizen en stacaravans gezamenlijk mag ten hoogste het aangegeven maximum aantal bedragen;
 - 3. de onderlinge afstand tussen de zomerhuizen en/of stacaravans dient ten minste 10 m te bedragen.
- b. Voor het bouwen van zomerhuizen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van een zomerhuis en een bijgebouw mag maximaal 55 m² bedragen;
 - 2. de goothoogte van een zomerhuis mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - 3. een zomerhuis dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de helling ten hoogste 60° mag bedragen;
 - 4. de nokhoogte van een zomerhuis mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - 5. het aantal bijgebouwen per zomerhuis mag ten hoogste één bedragen;
 - 6. een bijgebouw bij een zomerhuis dient aan het hoofdgebouw te worden aangebouwd;

7. de goothoogte van een bijgebouw bij een zomerhuis mag ten hoogste 3 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van stacaravans en bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. de oppervlakte van een stacaravan mag ten hoogste 30 m² bedragen;
 2. de oppervlakte van een bijgebouw bij een stacaravan mag maximaal 6 m² bedragen;
 3. het aantal bijgebouwen per stacaravan mag ten hoogste één bedragen;
 4. de goothoogte van een bijgebouw bij een stacaravan mag ten hoogste 3 m bedragen.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede landschappelijke inpassing;
- een goede ruimtelijke/functionele indeling van het terrein;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en afmetingen van gebouwen;
- b. de plaats en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat de onderlinge afstand tussen de zomerhuizen en/of stacaravans wordt verkleind tot 6 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen;
 2. het bebouwingsbeeld;
- b. lid 4.2, sub b, onder 1:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van een zomerhuis en een bijgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 70 m², mits deze vergroting noodzakelijk is in verband met de huisvesting van mensen met een lichamelijke beperking;
- c. lid 4.2, sub b, onder 5 en lid 4.2, sub c, onder 3:
en toestaan dat een tweede bijgebouw bij een zomerhuis of stacaravan wordt gebouwd, mits:

1. dit noodzakelijk is voor het stallen van boten;
 2. de oppervlakte van een tweede bijgebouw ten hoogste 20 m² zal bedragen;
 3. de hoogte van een tweede bijgebouw ten hoogste 3 m zal bedragen;
- d. lid 4.2, sub b, onder 6:
- en toestaan dat een bijgebouw van maximaal 10 m² bij een zomerhuis vrijstaand wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. het bebouwingsbeeld.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van zomerhuizen en stacaravans voor permanente bewoning.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 5

Anti-dubbeltelbepaling

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 ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in het plan aangegeven maten en afmetingen tot een maximum van 10% van die maten en afmetingen;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat in geringe mate wordt afgeweken van de bestemminggrenzen tot maximaal 1 m, in verband met een ruimtelijk, uit welstandsoogpunt, of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen van openbaar nut worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van een gebouw ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
 2. de hoogte van een gebouw ten hoogste 3,5 m zal bedragen.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 7

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 8

Slotregels

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Fokken Noordoost.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d.

, voorzitter

, griffier

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Haren

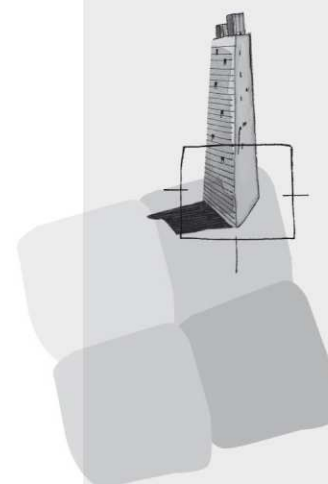
Contactpersoon
De heer C. Kuperus

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. P. Gorissen
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer mr. P. Schollema
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
103.00.01.21.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort