

Staat van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Tweede Sluisweg 35 Oudehorne

Verbeelding

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

- Er is een bestemming 'Agrarisch', inclusief twee bouwvlakken toegevoegd, onder verkleining van het bestemmingsvlak 'Wonen'
- De bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' zijn verwijderd

e.e.a. zoals aangegeven in bijlage 1

Regels

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn in de regels de wijzigingen aangebracht, die in bijlage 2 grijs gemarkeerd zijn weergegeven.

Bijlage 1 wijziging in de verbeelding

De rood omkaderde gedeelten zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan



Grens van het plan

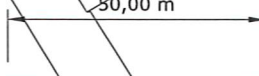
Enkelbestemming

 Wonen

 Agrarisch

 Bouwvlak

Schaal
50,00 m



Verbeelding bij bestemmingsplan
Tweede Sluisweg 35 Oudendorpe
Identificatienummer:
NL.IMRO.0074.BPNTwSweg35Oh-Ow01

Datum: 12-10-2023
gew: 20-03-2025

www.Opstaladvies.nl

Bijlage 2 wijziging in de planregels

De gemarkeerde gedeelten zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Planregels

Inhoudsopgave

<i>Planregels</i>	1
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	2
<i>Artikel 1 Begrippen</i>	2
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	6
<i>Artikel 3 Overschrijding bouwgrenzen:</i>	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
<i>Artikel 4 Wonen</i>	7
4.1 Bestemmingsomschrijving	7
4.2 Bouwregels	7
4.2.1 Gebouwen	7
4.2.2 Hoofdgebouwen	7
4.2.3 Aan- en uitbouwen	7
4.2.4 Overige bouwwerken	8
4.3 Afwijken van de bouwregels	8
4.4 Specifieke gebruiksregels	8
4.5 Afwijken van de gebruiksregels	9
<i>Artikel 5: Agrarisch gebied</i>	10
5.1. Doeleindenomschrijving	10
5.2. Bouwvoorschriften	10
5.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	10
5.4. Specifieke gebruiksvoorschriften	11
Hoofdstuk 3 Algemene regels	12
<i>Artikel 6 Anti-dubbeltelregel</i>	12
<i>Artikel 7 Algemene bouwregels</i>	12
<i>Artikel 8 Algemene gebruiksregels</i>	12
8.1 Strijdig gebruik	12
8.2 Voorwaardelijke verplichting	12
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	13
<i>Artikel 9 Overangsrecht</i>	13
9.1 Overangsrecht bouwwerken	13
9.2 Overangsrecht gebruik	13
<i>Artikel 10 Slotregel</i>	13
<i>Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen</i>	15
<i>Bijlage 2: Advies erfbeplanting en landschappelijk inpassingsplan</i>	16
<i>Bijlage 3: Slopen stallen Tweede Sluisweg 35 Oudehorne</i>	17

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. Plan

Het Bestemmingsplan Tweede Sluisweg 35 te Oudehorne en bijlage 3 van de regels, met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPNTwSweg35Oh-VG01 van de gemeente Heerenveen

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden-beroep

een in Bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beroepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 aan- of uitbouw

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.7 aangebouwd bijgebouw

een aan het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, en/of een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, niet zijnde een aan- of uitbouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw

1.8 vervallen

1.9 vervallen

1.10 vervallen

1.11 vervallen

1.12 vervallen

1.13 vervallen

1.14 vervallen

1.15 bebouwing

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

1.16 vervallen

1.17 vervallen

1.18 bestaand:

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, die verleend is vóór het tijdstip van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is omtrent die zaak besluiten te nemen of beschikkingen af te geven;

1.22 bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bijgebouw:

een gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.24 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.30 consumptieverkooppunt:

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van frisdranken, koffie, thee, ijs, gebak, en andere vergelijkbare eenvoudige versnaperingen, waarbij ter plaatse de mogelijkheid wordt geboden om te consumeren;

1.31 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, niet zijnde gronden in gebruik ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.32 dakoverstek:

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

1.33 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;

1.34 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.35 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.36 gebouw

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

1.37 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van

agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.38 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 houtsingel:

een met bomen en struiken begroeide strook langs bijvoorbeeld een sloot of een greppel, waarbij de begroeiing zich niet bevindt op een aarden wal;

1.40 houtwal:

een door mensen opgeworpen langgerekte aarden wal met daarop aaneengesloten beplanting van verschillende hout- soorten en een veelal rijke onderbegroeiing;

1.41 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf met een in hoofdzaak niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij, of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met (nagenoeg) geen weidegang;

1.42 kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.43 kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.44 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in Bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerker;

1.46 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.47 logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf en waarbij naast het verstrekken van logies mogelijk accommodaties worden aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.48 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied, waaronder de bodemkundige en geomorfologische waarden;

1.49 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;

1.50 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.51 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.52 overkapping:

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

1.53 parkeren

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor

het laden en lossen;

1.54 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - o voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst;
 - o de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - o voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst;
 - o de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 - o de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.55 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.56 tuinbouw:

het al dan niet bedrijfsmatig telen van groenten, tuinvruchten en tuinbouwzaden;

1.57 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel of horeca;

1.58 voldoende parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid voor voertuigen, waarvan het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de nota parkeernormen die zijn vastgesteld door het bevoegd gezag of een gewijzigde versie van deze beleidsregels en die duurzaam in stand gehouden wordt.

1.59 voorkeurgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit Geluidhinder Spoorwegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

1.60 vrijstaand bijgebouw:

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.61 bewoning van een vrijstaand bijgebouw

de aanwezigheid in een vrijstaand bijgebouw van tenminste drie van de volgende voorzieningen:

- a. wasgelegenheid,
- b. kookgelegenheid,
- c. sanitaire voorzieningen
- d. verwarming

alsmede wanneer het bijgebouw blijkens inrichting geschikt is voor een zelfstandig huishouden

1.62 woning:

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

1.63 wonen

het verblijf houden en gehuisvest zijn van één of meerdere personen in (bedrijfs)woningen of andere complexen van ruimten geschikt en bestemd voor huisvesting;

1.64 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.65 zelfstandige woonruimte

woonruimte, gerealiseerd met een omgevingsvergunning (bouwen), met een eigen (door de college toegekend) huisnummer, eigen nutsvoorzieningen en een eigen toegang, welke door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een toilet, keuken en badgelegenheid;

1.66 t/m 1.93 vervallen

Artikel 2 Wijze van meten

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden) bepalend.

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwonderdelen als antennes, liftkokers, schoorstenen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen niet meegerekend;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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 constructie- deel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen en incidentele verhogingen ten behoeve van (stal)deuren niet meegerekend;

2.4 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;

2.5 ondergeschikte onderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1m bedraagt;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

de buitenwerks gemeten oppervlakte van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met inbegrip van bovengrondse onderdelen, voor zover aanwezig op 1,00 m of hoger boven peil, uitgezonderd goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met een maximale oversteek van 40 cm;

2.7 afstand tot de (bouw)perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelgrens;

2.8 en 2.9 zijn vervallen

Artikel 3 Overschrijding bouwgrenzen:

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van de kaart en de gebieds- bestemmingen en de overige bestemmingen in deze voorschriften, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in Bijlage 1....
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. water;
met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende bepaling:

- o hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden;

4.2.2 Hoofdgebouwen

voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand en ten hoogste 18 meter bedragen;
- e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen, tenzij de bestaande voorgevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande voorgevelbreedte zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

4.2.3 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de maximale afstand van een bijgebouw of een overkapping tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste de bestaande afstand of 25,00 m bedragen, tenzij de afstand van ten minste één van de gevels van het bijgebouw tot de zijdelingse of achterwaartse perceelgrens minder bedraagt dan 3,00 m., in welk geval de maximale afstand ten hoogste 30,00 m zal bedragen

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal, met inachtneming van het gestelde onder c, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

4.2.4 Overige bouwwerken

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

- de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.3 onder c en toestaan dat, met behoud van het bepaalde in lid 4.2.3 onder d, de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits;
 - 1. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n)) aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 - 2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het bepaalde in lid 4.2.3. onder f en toestaan dat de dakhelling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen wordt verlaagd dan wel dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping wordt voorzien van een plat dak, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. vervallen

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis- verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een kleinschalig bedrijf;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning;

- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 onder e en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
 - 1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, met een maximum van 50 m², mag bedragen;
 - 2. de functie vanuit de bestaande gebouwen moet worden uitgeoefend;
 - 3. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
 - 4. de functie geen onevenredige invloed heeft op het winkelapparaat in de diverse kernen;
 - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.4 onder f en toestaan dat gronden en bouwwerken, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor consumptieverkooppunten, mits:
 - 1. er voldoende gelegenheid is voor het stallen van fietsen en/of auto's;
 - 2. het verkooppunt wordt gevestigd in een bestaand gebouw en de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.4 onder g toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
 - 1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
 - 2. de ruimtes voor logiesverstrekking niet in vrijstaande bijgebouwen worden ondergebracht;
 - 3. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
 - 4. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
 - 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 4.4 onder j toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
 - 1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
 - 2. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 30 m tot de woonbestemmingsgrens).

- e. het bepaalde in lid 4.4 onder d toestaan dat een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt voor bewoning, mits:
1. de bewoning van een bijgebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de oppervlakte van de woonruimte per hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 5: Agrarisch gebied

5.1. Doeleindenomschrijving

5.1.1. De op de kaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in Bijlage 1, uitsluitend in gebouwen

met daaraan ondergeschikt:

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de bestaande goothoogte
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bestaande bouwhoogte

5.2.2 Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van terreinafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m

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

5.3.1. Verbod

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

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van houtteelt en/of overige opgaande teeltvormen over een oppervlakte van meer dan 100 m² voorzover niet gelegen binnen een bouwperceel;
- c. het kappen en/of rooien van houtgewas;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 50 cm;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik;
- f. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden van sloten, poelen, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en/of - partijen.

5.3.2. De in lid 5.3.1. genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.

5.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een niet grondgebonden of grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van de wisselteelt van bloembollen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m²;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.

8.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel Wonen zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als genoemd in **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing binnen het plangebied**.
- b. Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de in artikel Wonen opgenomen bestemmingsomschrijving, voordat de sanering van het asbest in de druppelzones rond de beide buitenste stallen en de sloop van de in bijlage 3 aangegeven stallen van het voormalige agrarische bedrijf Tweede Sluisweg 35 te Oudehorne is afgerond.
- c. Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel Wonen opgenomen bestemmingsomschrijving, indien en voor zover na een termijn van twaalf maanden na het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan de sanering van het asbest in de druppelzones van de dichtst bij de Jonkerslandreed gelegen helft van de middelste stal van het voormalige agrarische bedrijf Tweede Sluisweg 35 te Oudehorne is afgerond. (Zie bijlage 3)
- d. In afwijking van het bepaalde onder sub a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel Wonen opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van vierentwintig maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als genoemd in **Bijlage 2 Landschappelijke inpassing binnen het plangebied**.

Hoofdstuk 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder 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.

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 onder 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 onder 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 bepaalde onder 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 "Oudehorne, Tweede Sluisweg 35".

Bijlagen:

1. Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen.
2. Advies erfbeplanting en landschappelijk inpassingsplan
3. Slopen stallen Tweede Sluisweg 35 Oudehorne

Bijlage 1: Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen.

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen.

Uitoefening van (para-)medische beroepen

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz. individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf of klein transportbedrijf

Reparatiebedrijfjes

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

Advies- en ontwerp bureaus

reclame ontwerp, grafisch ontwerp en architect

(Zakelijke) dienstverlening

notaris, advocaat, accountant juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, gastouderopvang, fotostudio

Onderwijs

autorijsschool onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Opslag van goederen,

Voorzover dat naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de andere in deze lijst genoemde functies

Bijlage 2: Advies erfbeplanting en landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3: Slopen stallen Tweede Sluisweg 35 Oudehorne



Te slopen stallen voor
start bouw nieuwe woning

Slopen stallen
Tweede Sluisweg 35 Oudendorpe
Identificatienummer:
NL.IMRO.0074.BPNTwSweg35Oh-Ow01

Datum: 20-03-2025

www.Opstaladvies.nl