

Regels

## bestemmingsplan Obdam, Dorpsstraat 183

---

URSEM Groep | Stedebouwkundigen

URSEM Groep | Stedebouwkundigen

Het Hoog 20  
1633GE Avenhorn  
T0229 54 2606  
F 0229 54 1768  
E [info@ursem-groep.nl](mailto:info@ursem-groep.nl)

---

## Identificatie

Identificatie code:

**NL.IMRO.1598.BPKherzOBHB0005-on01**

Projectnummer:

**BP-11042-001**

Auteur:

ir. E. Laan

## Planstatus

datum:

2012-11-01

Opdrachtgever:

Klaas Wester Vof  
Dhr. M. van Diepen  
De Tocht 24  
1633HL, Avenhorn

status:

ontwerp

**URSEM Groep** | Stedebouwkundigen

Het Hoog 20  
1633GE Avenhorn  
T0229 54 2606  
F 0229 54 1768  
E info@ursem-groep.nl

Aangesloten bij : **BNA** **ENSP**

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	8
Artikel 3 Woondoeleinden .....	8
3.1 Bestemmingsomschrijving .....	8
3.2 Bouwregels.....	8
3.2.1 Bouwvoorschriften .....	8
3.2.2 Hoofdgebouwen.....	8
3.2.3 Bijgebouwen.....	9
3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde .....	9
3.3 Afwijken van de bouwregels .....	10
3.3.1 Ontheffing hoogte.....	10
3.3.2 Ontheffing erker .....	10
3.4 Specifieke gebruiksregels .....	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	11
Artikel 4 Anti-dubbelregel.....	11
4.1 Basisregel .....	11
4.2 Aangrenzende terreinen .....	11
Artikel 5 Algemene bouwregels .....	11
Artikel 6 Algemene aanduidingsregels.....	11
6.1 Vrijwaringszone - straalpad.....	11
6.2 Geluidzone - weg.....	11
6.3 Bouwregels.....	11
6.4 Afwijken van de bouwregels .....	11
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels .....	12
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	13
Artikel 8 Overgangsrecht.....	13
8.1 Overgangsrecht bouwwerken .....	13
8.2 Overgangsrecht gebruik .....	13
Artikel 9 Slotregel.....	14

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1. Plan:

het bestemmingsplan "Obdam, Dorpsstraat 183", van de gemeente Koggenland;

### 2. Bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1598.BPKherzOBHB0005-on01 , met bijbehorende regels;

### 3. Verbeelding:

De kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

### 4. aanbouw:

een als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw (woning) aan te merken aangebouwde uitbreiding, die uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw en in ieder geval 1m<sup>1</sup> minder hoog is dan het hoofdgebouw ;

### 5. achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

### 9. bebouwing:

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

### 10. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat minimaal dan wel maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;

### 11. bedrijfsmatige activiteiten in een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

### 13. beroepsmatige activiteiten:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, maatschappelijk, kunstzinnig, en ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet zijnde kapsalon en rijschool;

### 14. bestaand:

Ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en of de Wabo aanwezige bouwwerken en de werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

### 15. bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

### 16. bouwen:

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

### 17. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

### 18. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolderverdieping;

### 19. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

20. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is en waarop gebouwen zijn toegelaten;

21. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

22. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;

25. eindwoning:

een woning die aan één zijgevel verbonden is met een andere woning en waarvan één zijgevel in de zijdelingse perceelgrens staat;

26. erf:

het gedeelte van een perceel, vanaf 0,5 m<sup>1</sup> achter de voorgevellijn en niet gelegen binnen het bouwvlak;

27. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

29. gebouw:

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

33. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

35. obstakelvrij:

het niet aanwezig zijn van belemmeringen;

36. ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

37. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

38. ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m<sup>1</sup> onder peil;

39. overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met maximaal 1 wand;

40. parkeervoorzieningen:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

41. parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen;

42. peil:

voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang; in andere gevallen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

43. perceelsgrens:

grens van een bouwperceel;

44. seksuele dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotische/pornografische vertoningen;

45. stedenbouwkundige kwaliteit:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van bouwwerken in het gebied;

47. voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

48. voorgevellijn:

denkbeeldige of op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen; op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevellijn ;

49. voorgevelrooilijn:

bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen; nieuw gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;

51. weg:

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

53. woning:

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

55. zijgevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

56. zijgevellijn:

denkbeeldige of op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

2. afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

3. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen;

4. goothoogte van gebouwen:

verticaal vanaf de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg van waar het gebouw toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel;

5. grondoppervlak van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren);

6. brutovloeroppervlak van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

7. (bouw)hoogte/ nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; wat gebouwen betreft worden antennes, schoorstenen, hekwerken en andere ondergeschikte dakopbouw tot (een maximale overschrijding van) 2 meter niet meegerekend;

8. lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

9. inhoud van een gebouw:

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren) en de buitenzijde van daken dit met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen en dakkapellen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Woondoeleinden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding aangewezen als 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor:

- a. twee woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. Het obstakelvrij houden van een straalverbinding als bedoeld in [artikel 6 lid 1](#) ;
- e. de daarbij behorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

- a. op de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht die ten dienste staan van de bestemming;

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het oprichten van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de verbeelding, alsmede de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van aanbouwen als bedoeld in [artikel 3 lid 2.3](#);
2. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
3. per bouwvlak op de plankaart aangeduid met:
  - i. *[tae]* mogen alleen twee-aaneen gebouwde woningen worden gebouwd;
4. voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Hoofdgebouwen	Eis
maximale goothoogte woningtype <i>[tae]</i>	3,3m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte woningtype <i>[tae]</i>	6m <sup>1</sup>



### 3.2.3 Bijgebouwen

Voor het oprichten van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en op het 'erf';
- b. bebouwing van het 'erf' met aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan tot maximaal 50% van de totale oppervlakte, met dien verstande dat:
  1. het maximale oppervlak aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt.
- c. de minimaal aan te houden afstand van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevellijn bedraagt 0,5 m<sup>1</sup>;
- d. de goothoogte van aanbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m<sup>1</sup>. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 m<sup>1</sup>;
- e. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3 m<sup>1</sup>, de maximale bouwhoogte bedraagt 5 m<sup>1</sup>;
- f. in afwijking van het bepaalde onder [artikel 3 lid 2.3 sub a](#) mag voor de voorgevellijn worden gebouwd ten behoeve van de bouw van een erker volgens de maatvoeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Erkers	Eis
maximale bouwhoogte	eerste bouwlaag hoofdgebouw + 0,25m <sup>1</sup>
maximale diepte	1,5m <sup>1</sup>
minimale afstand tot openbaar gebied	2m <sup>1</sup>
maximale breedte	75% breedte gevel
maximaal oppervlak	10m <sup>2</sup>

### 3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in de onderstaande tabel:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Eis
erfafscheidingen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximale bouwhoogte op of achter de voorgevellijn</li> </ul>	2m <sup>1</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximale bouwhoogte voor de voorgevellijn, uitsluitend haaks op de voorgevellijn en over de helft van de diepte van de voortuin</li> </ul>	2m <sup>1</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• maximale bouwhoogte overige erfafscheidingen</li> </ul>	1,5m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte palen en masten	7m <sup>1</sup>
maximale bouwhoogte overige bouwwerken	3m <sup>2</sup>

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Ontheffing hoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 3.1](#), voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen en overkapte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 6 m1, een en ander met dien verstande dat de stedenbouwkundige eenheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 3.3.2 Ontheffing erker

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3 sub f](#), voor de bouw van een erker tot de gehele breedte van de voorgevel, een en ander met dien verstande dat de stedenbouwkundige eenheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik ten behoeve van:

- a. wonen in bijgebouwen;
- b. bedrijfsmatige activiteiten;
- c. detailhandel;
- d. seksuele dienstverlening en een escortbedrijf;

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 4 Anti-dubbelregel

#### 4.1 Basisregel

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

#### 4.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met deze voorschriften zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van deze voorschriften bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

### Artikel 5 Algemene bouwregels

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen 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 de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

### Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

#### 6.1 Vrijwaringszone - straatpad

De gronden die op de plankaart aangewezen als 'Straalpad' zijn bestemd voor het obstakelvrij houden van een straatverbinding.

#### 6.2 Geluidzone - weg

De gronden die op de plankaart aangewezen als 'Geluidzone - weg' zijn aangeduid als een zone waarbij het geluid niveau van het wegverkeerslawaai tussen de 58 en 63 dB(A) ligt.

#### 6.3 Bouwregels

Op deze gronden mag onverminderd de overigens voor deze gronden geldende bestemmingen met de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften enig bouwwerk de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte in meters ten opzichte van N.A.P. niet overschrijden.

#### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in [artikel 6 lid 3](#), indien en voor zover uit overleg met de beheerder van de straatverbinding blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de straatverbinding geen bezwaar bestaat.

## **Artikel 7 Algemene afwijkingsregels**

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

- a. het overschrijden van de bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte en inhoud van gebouwen met niet meer dan 10%.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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.

#### 8.2 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 9 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het Bestemmingsplan Obdam, Dorpsstraat 183 , van de gemeente Koggenland.**