

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Wellerwaard van de gemeente Noordoostpolder;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00479-VS01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 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 aan huis verbonden beroep:**
de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.7 ander-werk:**
een werk, geen bouwwerk zijnde;
- 1.8 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.9 bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.10 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- 1.12 bijgebouw:**
een gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.13 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.14 bouwgrens**
grens van een bouwvlak;
- 1.15 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijk of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.16 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.17 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;
- 1.18 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.19 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.20 eerste verdieping:**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.21 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
- 1.22 extensieve (dag)recreatie:**
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten;

- 1.23 extensieve openluchtrecreatie:**
vormen van recreatief medegebruik door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden;
- 1.24 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.25 gestapelde woning:**
een woning in een gebouw, dat meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- 1.26 hoofdgebouw:**
het gebouw op een perceel dat gelet op de bestemming als meest belangrijk is aan te merken;
- 1.27 horeca:**
'horeca I':
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke), met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
'horeca II':
een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
'horeca III':
elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- 1.28 landelijk karakter:**
eigenschappen die refereren aan de rust en het landschap van het platteland en aan de typische verkavelingsstructuur van de polder;
- 1.29 landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.30 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden, waaronder begrepen handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.31 onderkomens:**
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;
- 1.32 peil:**
zie wijze van meten;

1.33 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.34 seksinrichting:

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

1.35 sportkantine:

een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;

1.36 steiger:

houten constructie langs of dwars op een oever, als aanlegplaats voor schepen;

1.37 uitbouw:

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

1.38 uitwerkingsplan

een plan, zoals bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening;

1.39 verbeelding:

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Wellerwaard" bestaande uit de kaart met het tekeningnummer NL.IMRO.0171.BP00479-VS01;
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan "Wellerwaard".

1.40 vlonder:

civielkundige constructie, zoals een houten plank, die doorgang verschaft naar water;

1.41 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.42 vrijstaande woning:

een woning met een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.43 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 het bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden:

2.6 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- d. het door of namens burgemeester en wethouders te bepalen peil.

2.7 toepassing:

Bij de toepassing van deze planregels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

2.8 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsvlakken met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Artikel 8 Woongebied - Uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Wonen

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. wegen, paden en ontsluitingen;
- c. groen;
- d. water;
- e. sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van een golfbaan, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1;

en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere-werken, (ecologische) oeverstroken, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, steigers, vlonders, aanlegplaatsen, beschoeiingen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, openbaar vervoer-voorzieningen en parkeervoorzieningen.

8.1.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in samenhang met het wonen is toegestaan met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 30% van de oppervlakte van een woonhuis en ten hoogste 60% van de toegelaten oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte per woning nimmer meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de uitstraling van de woning intact blijft;
- c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. geen detailhandel is toegestaan;
- f. het beroep uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening de in lid 8.1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. er wordt gestreefd naar een rustig woon- en recreatiegebied met een landelijk karakter;
- b. de bebouwing wordt verspreid gebouwd;
- c. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde, mag niet worden overschreden;
- d. een bodemonderzoek moet zijn verricht en/of bodemsanering moet hebben plaatsgevonden;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan mogelijke archeologische waarden;
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de waterhuishouding, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemeen

Op de voor Woongebied - Uit te werken aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 165.

8.3.2 Specifieke bouwaanduiding - 1

Voor de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 75;
- b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 11 m bedragen;
- d. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 15%;
- e. ten behoeve van de sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van een golfbaan dient de economische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid te zijn aangetoond.

8.3.3 Specifieke bouwaanduiding - 2

Voor de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 2 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 30;
- b. woningen mogen vrijstaand of gestapeld gebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van woningen mag niet meer dan 18 m bedragen;
- d. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 10%.

8.3.4 Specifieke bouwaanduiding - 3

Voor de gronden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 3 gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 12;
- b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2;
- d. in tegenstelling tot het bepaalde in lid 8.3.4 onder c is voor maximaal 40% van het dakoppervlak een derde bouwlaag toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9,5 m, met dien verstande dat deze plat afgedekt is;
- e. de onderlinge afstand tussen woningen mag niet minder bedragen dan 40 m;
- f. het percentage aan groen en water mag niet minder bedragen dan 50%.

8.3.5 Bouwverbod

Op de gronden met de in lid 8.1 genoemde bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van wonen worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2 van dit artikel.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.3.5 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen op of in de gronden, indien het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan danwel een vastgesteld, maar nog niet rechtsgeldig uitwerkingsplan.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld, zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- b. het graven of dempen van sloten en poelen;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

8.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. toegestaan zijn ter realisatie van deze bestemming.

8.5.3 Toepassingsvoorwaarden

Een in lid 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b. voorafgaand aan het uitvoeren van de in lid 8.5.1 genoemde werken en/of werkzaamheden een landschapsdeskundige wordt geraadpleegd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, percentages met dien verstande dat deze bevoegdheid niet geldt voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de afstand tussen een bebouwingsgrens en de weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden, en erkers over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden;
- e. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1 m.

11.2 Afwegingskader

Een in lid 11.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.