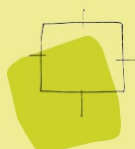


Nij Beets - woonuitbreiding Geawei



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Regels

Nij Beets - woonuitbreiding Geawei

30-6-2025

Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Water	8
Artikel 4	Wonen	9
Artikel 5	Wonen - Voormalig boerenerf	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Overige regels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	16

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Nij Beets - woonuitbreiding Geawei met identificatienummer NL.IMRO.0086.11BPGeawei-0301 van de gemeente Opsterland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

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

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aangebouwd bijgebouw:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke 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;

1.17 bouwmassa:

de bouwmassa omvat het gehele gebouw, of het totaal van gebouwen in een complex;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

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

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 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;

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.27 huishouden:

één of meer personen in een woning of een woonruimte, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners door het gemeenschappelijk gebruiken van voorzieningen, zoals woonkamer, keuken en sanitair;

1.28 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 kap:

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

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in Bijlage 4 bij deze regels 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;

1.31 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.32 overkapping:

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

1.33 peil:

het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.34 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.35 prostitutie:

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

1.36 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.38 vrijstaand bijgebouw:

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

1.39 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.40 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.41 woning:

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

1.42 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 dakhelling van een bouwwerk:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale

gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

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 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 van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. bermen en beplanting;
- c. wadi's en natuurvriendelijke oevers

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen,

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. De gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, dan wel zoals het artikel luidt indien sprake is van een wetswijziging betreffende vergunningsvrij bouwen op het erf na vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op of in deze gronden mogen geen steigers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- c. er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,

met daaraan ondergeschikt:

- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. aanleggelegenheid;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- a. de oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 300 m².

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw wordt uitsluitend als woonhuis gebouwd;
- b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' volledig in de voorgevelrooilijn gebouwd;
- e. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, danwel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 10 m;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een

hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m², met inachtneming van de volgende regel:

1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping is ten hoogste gelijk aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub a in die zin dat een gebouw of overkapping gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 sub b in die zin dat twee hoofdgebouwen geschakeld of als twee-onder-een-kap-woningen worden gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub e in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 sub f in die zin dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m;
- e. het bepaalde in lid 4.2.2 sub h in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- f. het bepaalde in lid 4.2.3 sub a in die zin dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping minder dan 1,00 m achter dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 4.2.3 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
 2. ten aanzien van het gebruik van gebouwen het bepaalde in lid 4.5 sub e en lid 4.6 sub b onverminderd van toepassing blijft;
- h. het bepaalde in lid 4.2.3 sub c in die zin dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping wordt vergroot, mits dit voor een hoofdgebouw vanuit architectonische overwegingen aanvaardbaar is en de verhoging bijdraagt tot een ruimtelijke versterking van een straat of straatwand.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in lid 4.1 sub a zonder de aanleg en instandhouding van de groenstroken en van de waterpartij en bijbehorende groene oevers ter plaatse van de rode belijning als opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij de regels en zoals beschreven in Bijlage 3 bij de regels.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 4.5 sub b in die zin dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt als woning, mits:
 1. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
 2. er sprake blijft van één huishouden;
 3. het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.5 sub e en f in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 4, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 4. er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
 5. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
 6. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het detailhandel betreft welke ondergeschikt is aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 8. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

Artikel 5 Wonen - Voormalig boerenerf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalig boerenerf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,

met daaraan ondergeschikt:

- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. aanleggelegenheid;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone'. Deze gronden 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, dan wel diens rechtsopvolger.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe boerderij' gelden de volgende regels:
 - 1. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
 - 2. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak mag niet meer dan 2 bedragen;
 - 3. de hoofdgebouwen worden samen als één bouwmassa gebouwd;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn':
 - wordt de gevel van het hoofdgebouw in de gevellijn gebouwd; en
 - de breedte van deze gevel bedraagt minimaal 8,5 m en maximaal 12 m;
 - 5. de afstand van de niet aaneengebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 2,5 m en maximaal 3 m;
 - 7. in afwijking van het bepaalde onder 6 mag de goothoogte over maximaal 50% van een zijgevel vergroot worden tot maximaal 6 m;
 - 8. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 8,5 m en maximaal 11 m;
 - 9. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 45 graden en maximaal 55 graden;
 - 10. de totale oppervlakte van de hoofdgebouwen gezamenlijk bedraagt minimaal 180 m² en maximaal 360 m²;
 - 11. de totale inhoud van de hoofdgebouwen gezamenlijk bedraagt minimaal 1000 m³ en maximaal 1800 m³;
 - 12. een hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap met een nokrichting haaks op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn;
 - 13. een hoofdgebouw wordt afgedekt met een zadelkap en/of een schildkap.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuurwoning' gelden de volgende regels:
 - 1. een hoofdgebouw wordt uitsluitend als woonhuis gebouwd;
 - 2. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
 - 3. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de gevel van het hoofdgebouw in de gevellijn gebouwd;
 - 5. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;

7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 8,5 m;
8. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden;
9. een hoofdgebouw moet worden voorzien van een zadeldak met een nokrichting evenwijdig aan de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn;
10. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 200 m².

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de schuurwoning binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuurwoning' gelden de volgende regels:
 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 1,00 m achter de naar de bestemming 'Verkeer' gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m²;
 3. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping is ten hoogste gelijk aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
 4. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping bedraagt ten hoogste 2,5 m;
 5. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping bedraagt ten hoogste 6,00 m;
 6. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw;
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de nieuwe boerderij binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe boerderij' gelden de volgende regels:
 1. er mag ten hoogste één gebouw ten behoeve van bergingen worden gebouwd;
 2. de bergingen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van de hoofdgebouwen die zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe boerderij';
 3. het gebouw wordt ten minste 1,00 m achter de naar de bestemming 'Verkeer' gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
 4. de oppervlakte van het gebouw bedraagt ten hoogste 100 m²;
 5. de goothoogte van het gebouw is ten hoogste gelijk aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
 6. de bouwhoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste 6,00 m;
 7. indien het gebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten hoogste de dakhelling van het hoofdgebouw;
 8. het bouwen van andere aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dan bedoeld onder 1 t/m 7 is niet toegestaan.

5.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen als bedoeld in artikel 2 aanhef en onder 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in lid 5.1 sub a zonder de aanleg en instandhouding van de groenstroken ter plaatse van de rode belijning als opgenomen in Bijlage 1 bij de regels en zoals beschreven in Bijlage 3 bij de regels.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 5.4 sub e en f in die zin dat de gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 4, mits:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 - 4. er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
 - 5. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval de hoofdbewoner(s) van de woning. Ten behoeve van ondersteuning (o.a. administratie) mogen maximaal 2 personen in dienst zijn. De bedrijfstechnische of -economische noodzaak hiertoe moet worden aangetoond;
 - 6. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, tenzij het detailhandel betreft welke ondergeschikt is aan de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;
 - 8. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- c. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik

onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;

- e. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat openbare (nuts)-gebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m³ zal bedragen;
- e. de bestemmingsregels in Artikel 4 in die zin dat gebouwtjes ten behoeve speelvoorzieningen worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van een gebouwtje ten hoogste 5 m² zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat steigers en vlonders worden gebouwd.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren

- 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 beoordeeld aan de hand van de parkeernormen in de CROW-uitgave 2018 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381).
- 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 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit wijzigingsplan 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde 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 overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan 'Nij Beets - woonuitbreiding Geawei' van de gemeente Opsterland.