KLAAR VOOR DE STAP?

BOUWREGELS

BEDRIJVENTERREIN UITBREIDING
SCHIPSLOOT IN WOLVEGA

gemeente
Weststellingwerf

Beste ondernemer,

Waarschijnlijk leest u dit document omdat u interesse heeft in een zichtlocatie op bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot in Wolvega. Of misschien omdat u al eigenaar bent geworden van een bedrijfskavel en u nu uw bouwplannen verder wilt uitwerken.

De bouwregels zijn belangrijk voor uw bouwplannen. We hebben de regels in dit document voor u op een rij gezet. Binnen de regels kunt u uw bouwplan (laten) vormgeven.

Graag denken wij met u mee. Wilt u daarvoor in een vroeg stadium van uw plannen contact met ons opnemen? Dan kunnen we in een gesprek samen de mogelijkheden doornemen. Onze ervaring is dat dit voor u als ondernemer, maar ook voor ons als gemeente prettig werkt.

Voor het maken van een afspraak, of door het stellen van uw vragen belt u met Klarien de Wrede op nummer 140561 (zonder kengetal) of u stuurt een e-mail naar ondernemers@weststellingwerf.nl.

Ook kunt u een vooroverlegplan indienen, zodat uw bouwplan vooraf aan de aanvraag omgevingsvergunning kan worden beoordeeld. Dit kunt u doen via www.omgevingsloket.nl met behulp van de instructies op www.weststellingwerf.nl/vooroverleg-omgevingsvergunning.

Meer informatie? Kijk dan ook nog even op www.bedrijfskavelsinwolvega.nl/uitbreiding-schipsloot.

Veel succes met uw keuzes!

LEESWIJZER

Op blad 4 leggen we u uit dat er drie soorten bouwregels zijn.

Op blad 5 hebben we bouwregels 1 en 2 in een tabel geplaatst. Dit zijn de regels die bepalen hoe groot uw bedrijfsgebouw mag worden en waar het op de bedrijfskavel mag staan. Het is handig en verstandig om de regels uit deze tabel te gebruiken bij uw ontwerp.

Op blad 7 staat een uitleg over bouwregels 3 en 4. Dit zijn de bouwregels voor welstand (over o.a. kleur- en materiaalgebruik) en de regels uit het bouwbesluit (technische regels over bijvoorbeeld ventilatie en brandveiligheid).

Meer informatie?
Op internet kunt u belangrijke informatie vinden, die belangrijk kan zijn in uw traject van oriëntatie, planvorming en aankoop. Wij noemen enkele websites, maar er zijn er meer. Natuurlijk mag u voor vragen hierover altijd contact met ons opnemen.

Meer informatie over dit bedrijventerrein:

www.bedrijventerreinwolvega.nl/uitbreiding-schipsloot

- De beheersverordening kunt u inzien via www.ruimtelijkeplannen.nl
- De WABO, het BOR en het Bouwbesluit kunt u bekijken op www.wetten.nl
- Op www.weststellingwerf.nl/milieu-vergunning-of-melding leest u meer over milieu wetgeving en hoe u kunt achterhalen of u een omgevingsvergunning-milieu nodig hebt voor uw bedrijf
- Op hwww.weststellingwerf.nl/vooroverleg-omgevingsvergunning leest u meer over het indienen van een vooroverlegplan vooraf aan het aanvragen van een omgevingsvergunning
- Op www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning leest u meer over het aanvragen van een omgevingsvergunning en wat dit kost
- Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen op www.omgevingsloket.nl

DE 3 BOUWREGELS

1 Bouwregels
De bouwregels bij recht zijn de regels die in de beheersverordening Uitbreiding industrieterrein Wolvega (Schipsloot) staan genoemd. Hierin staat waarvoor u de bedrijfskavel mag gebruiken en hoe u er op mag bouwen. Als u een bouwplan ontwikkelt dat binnen deze regels past moeten wij een omgevingsvergunning daarvoor verlenen. De vergunningprocedure is ‘regulier’ (8 weken doorlooptijd plus eventueel 6 extra weken). De bouwregels bij recht staan op blad 5.

Let wel op dat niet alleen de regels voor bouwen belangrijk zijn! Het is minstens zo belangrijk dat uw bedrijf ook voldoet aan de regels voor gebruik. Niet elk type bedrijf is toegestaan. De zichtlocaties met kavelnummers BZ t/m JZ is bedoeld voor de wat lichtere bedrijvigheid. De kavels KZ, MZ en NZ zijn ook bedrijven toegestaan in een iets hogere milieucategorie. Op blad 6 staan de regels rondom deze bedrijvigheid. De gebruiksregels leest u in de beheersverordening op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In sommige situaties is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. Dit worden de bouwregels bij afwijking genoemd. De mogelijkheden hiervoor kunt u bij het bouwplan met ons bespreken. Heeft u een afwijkingsregel nodig? Dan is het iets moeilijker om de omgevingsvergunning te krijgen. De invloed van het bouwplan op de omgeving moet goed worden beoordeeld en vraagt ook om een nadere onderbouwing. De belangen van de buren tellen dan ook wat zwaarder mee. Met de komst van de Omgevingswet 2022 wordt participatie een nog belangrijker onderdeel voor vergunningverlening. Het is dan ook voor u van belang om bouwplannen vroegtijdig kenbaar te maken aan uw buren op de naastgelegen percelen.

Als u binnen de bouwregels bij afwijking blijft, blijft de procedure voor uw bouwplan ook ‘regulier’. Dit is dezelfde procedure als wanneer u binnen de bouwregels bij recht blijft (8 weken doorlooptijd plus eventueel 6 extra weken). U betaalt voor een afwijking wel extra zie lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR648005/1 voor de actuele tarieven. Dit bedrag komt bovenop de bouwleges.
Via www.weststellingwerf.nl/omgevingsvergunning kunt u de tarieventabel bij onze legesverordening raadplegen en kunt u berekenen wat een aanvraag omgevingsvergunning u bij de gemeente gaat kosten.

Op blad 5 staan de milieu- en omgevingsaspecten die van toepassing zijn op de zichtlocaties. Uw bouwplan dient naast de bouwregels ook aan deze aspecten te voldoen. Daarnaast kan het zijn dat uw bedrijf van een omgevingsvergunning-milieu voorzien moet zijn. U kunt onze website raadplegen via www.weststellingwerf.nl/milieu-vergunning-of-melding.

2 Bouwregels voor welstand
Een bouwplan moet voldoen aan ‘redelijke eisen van welstand’. De welstandscommissie geeft daarover advies aan het college van burgemeester en wethouders. Het welstandsadvies is opgenomen in een beeldkwaliteitsplan. Het

college volgt bijna altijd dit advies op. Het is daarom belangrijk dat uw bouwplan voldoet aan de regels van het beeldkwaliteitsplan.

3 Bouwregels uit het Bouwbesluit 2012
Uw bouwplan moet voldoen aan het Bouwbesluit. De regels hierin zijn vooral technisch van aard. Denkt u aan regels voor energiezuinigheid, brandveilig gebruik, ventilatie en constructieve veiligheid.

BOUWREGELS VOOR POSITIE, OPPERVLAK, HOOGTE

1 Bouwregels bij recht

Positie van gebouwen

1.	Gebouwen binnen bouwvlak.
2.	Gebouwen op de bedrijfskavels aan de Carbonstraat minimaal 5m uit de perceelgrens aan de Carbonstraat.
3.	Voor de hoekkavels FZ, MZ en NZ geldt een verplichte rooilijn. Dit betekent dat het gebouw op de hoek 5m uit de Carbonstraat en 10m uit de Kobalt-, Grafiet of Platinastraat moet worden gebouwd.
4.	Voor de hoekkavel GZ geldt een verplichte rooilijn. Dit betekent dat het gebouw op de hoek Carbonstraat/Platinastraat 5 m uit de erfgrens moet worden gebouwd.
5.	De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en de achterperceelgrens minimaal 3m. Voor de kavels BZ t/m EZ is de afstand van de gebouwen tot de achterperceelsgrens minimaal 15m.
6.	De afstand tussen gebouwen moet minimaal 3m zijn, behalve als gebouwen aan elkaar worden gebouwd.

Oppervlak van gebouwen ten opzichte van de kavel (bebouwingspercentage)

7.	Gebouwen en overkappingen mogen samen niet meer ruimte innemen dan 80% van de kavelgrootte.

Hoogte van gebouwen

8.	Bedrijfsgebouwen mogen niet hoger zijn dan 10m.

Overige regels

9.	Erfafscheiding maximaal 1m hoog voor de voorgevel, daarachter maximaal 2m.
10.	Overige bouwwerken zijn maximaal 15m hoog.

Milieu- en omgevingsaspecten

13.	Bedrijfsactiviteiten van categorieën 1 of 2 (zoals opgenomen in de handreiking VNG ‘Bedrijven en milieuzonering’) zijn toegestaan op de bedrijfskavels BZ t/m JZ.
14.	Bedrijfsactiviteiten van categorieën 1, 2 of 3 (zoals opgenomen in de handreiking VNG ‘Bedrijven en milieuzonering’) zijn toegestaan op de bedrijfskavels KZ, MZ en NZ.
15.	Voor de bedrijfsactiviteiten gelden de richtafstanden van 10m tot woningen (categorie 1), 30 m tot de woningen (categorie 2) en 50 – 100 m tot de woningen (categorie 3).

BOUWREGELS WELSTAND EN BOUWBESLUIT

U leest op dit blad dat er bouwregels zijn voor het uiterlijk van de gebouwen (welstand) en ook bouwtechnische regels (bouwbesluit).

2 Bouwregels voor welstand
Deze bouwregels staan in de Welstandsnota. Dit plan is bij ons op te vragen.

3 Bouwregels uit het Bouwbesluit
De regels uit het Bouwbesluit zijn vooral gericht op bouwtechniek. Denkt u bijvoorbeeld aan regels voor energiezuinigheid, ventilatie, brandveiligheid en veiligheid van de constructie. Deze regels zijn heel uitvoerig en staan daarom niet in dit document. Het Bouwbesluit kunt u inzien op www.wetten.nl.
Bij het ontwerpen van het bouwplan dient u daar rekening mee te houden.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld als algemene informatie en biedt een samenvatting van de bouwregels. Bij het maken van uw bouwplan gelden de wettelijke regels zoals o.a. opgenomen in het bestemmingsplan of beeldkwaliteitsplan. Bij strijdigheid gaan deze wettelijke regels altijd voor de samenvatting van de bouwregels in dit document.

KLAAR VOOR DE STAP?

gemeente
Weststellingwerf