



BOUWREGELS

BEDRIJVENTERREIN
DE PLANTAGE IN WOLVEGA



gemeente
Weststellingwerf

Beste ondernemer,

Waarschijnlijk leest u dit document omdat u interesse heeft in een kavel voor uw bedrijfspand op een zichtlocatie op het bedrijventerrein De Plantage in Wolvega. Of misschien omdat u al eigenaar bent geworden van een kavel 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 bespreken. Onze ervaring is dat dit voor u als ondernemer, maar ook voor ons als gemeente prettig werkt.

Voor het maken van een afspraak, of voor het stellen van uw vragen belt u met Klarien de Wrede op nummer 0561-691234 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.bedrijventerreinwolvega.nl/de-plantage.

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 in een tabel geplaatst. Dit zijn de regels die bepalen hoe groot uw bedrijfsgebouw mag worden en waar het op de kavel 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 2 en 3. 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 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 de zone zichtlocaties: www.bedrijfskavelswolvega.nl/-de-plantage
- Het bestemmingsplan 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 www.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 4 BOUWREGELS

1 Bouwregels

Bouwregels bij recht zijn de regels die in het bestemmingsplan 'De Plantage en omgeving' 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 zijn bedoeld voor de wat lichtere bedrijvigheid. Op blad 5 staan de regels rondom deze bedrijvigheid. De gebruiksregels leest u in het bestemmingsplan 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 burens 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 burens 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 7 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 welstandsc commissie 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 (zie ook blad 7).

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 het bouwvlak
2. Gebouwen minimaal 21m uit de perceelgrens aan de Zandweegbree tot maximaal 51m uit deze perceelgrens. Informeer naar het specifieke bouwvlak voor de kavels Zandweegbree 17 en 19.
3. Op de bedrijfskavel Zandweegbree 3 het gebouw minimaal 16m uit de perceelsgrens aan de Zandweegbree tot maximaal 46 m uit deze perceelsgrens.
4. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en de achterperceelgrens mag niet meer bedragen dan 3m. Op de bedrijfskavel Zandweegbree 3 is de afstand tot de oostelijke perceelgrens minimaal 9m.
5. De afstand tussen gebouwen moet minimaal 4m bedragen, tenzij ze aaneen worden gebouwd.
6. Er mogen geen bedrijfswoningen 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, bij de bedrijfskavels aan de Zandweegbree mogen de gebouwen niet meer dan 70% van de ruimte innemen.

Hoogte van gebouwen

8. Bedrijfsgebouwen mogen niet hoger zijn dan 10m.
9. Bedrijfsgebouwen aan de Zandweegbree mogen niet hoger zijn dan 7m.

Overige regels

10. Erfafscheiding max 1m hoog voor de voorgevel, daarachter maximaal 2m.
11. Overige bouwwerken zijn maximaal 10m hoog en voor de bedrijfskavels aan de Zandweegbree maximaal 7m hoog. Overige bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan zijn maximaal 2m. hoog met uitzondering van licht- en vlaggenmasten die maximaal 5m hoog mogen zijn.
12. Op de bedrijfskavels aan de Zandweegbree is aan de zijde van de Om den Noort geen opslag van goederen toegestaan.
13. Op de bedrijfskavel Zandweegbree 15 is aan de westzijde van de bedrijfskavel ook geen opslag van goederen toegestaan.



Milieu- en omgevingsaspecten

- | |
|---|
| 14. Bedrijfsactiviteiten van categorieën 1, 2, 3.1. en 3.2 (zoals opgenomen in de handreiking VNG 'Bedrijven en milieuzonering') zijn toegestaan. |
| 15. Bedrijfsactiviteiten van categorieën 1, 2 en 3.1 (zoals opgenomen in de handreiking VNG 'Bedrijven en milieuzonering') zijn alleen toegestaan op de bedrijfskavels aan de Zandweegbree. |
| 16. Op de bedrijfskavels aan de Zandweegbree is ook dienstverlening, publieksgerichte bedrijvigheid en zelfstandige kantoren met een vloeroppervlakte van minder dan 1.200 m toegestaan. |
| 17. Productie gebonden detailhandel is toegestaan, mits deze geen hoofdbestanddeel is van de bedrijfsvoering, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen. |

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 het beeldkwaliteitsplan. Er is een plan voor de bedrijfskavels aan de Zandweegbree en een beeldkwaliteitsplan voor de overige kavels. Deze plannen kunt u opzoeken op

www.bedrijventerreinwolvega.nl/de-plantage

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.



gemeente
Weststellingwerf