BOPA Oostergast fase 3B

Gemeente Westerkwartier



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Vergunningvoorschriften

BOPA Oostergast fase 3B

25-08-2026

Inhoudsopgave

Vergunningvoorschriften **4**

Hoofdstuk 1	**Vergunningvoorschriften**	**4**
Artikel 1	Algemene voorschriften	4
Artikel 2	Algemene begripsbepalingen	4
Artikel 3	Aanvullende begripsbepalingen	4
Artikel 4	Uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden	6
Artikel 5	Groen	6
Artikel 6	Verkeer	6
Artikel 7	Water	7
Artikel 8	Wonen	7

Vergunningvoorschriften

Hoofdstuk 1 Vergunningvoorschriften

Artikel 1 Algemene voorschriften

1.1 Relatie tot functiekaart

De voorschriften in Artikel 2 tot en met Artikel 8 moeten worden gelezen in samenhang met de functiekaart die is toegevoegd als Bijlage 1 aan deze omgevingsvergunning.

Artikel 2 Algemene begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op de voorschriften in dit hoofdstuk.

Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

de uitoefening van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, consumentverzorgend, ambachtelijk of hieraan gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij tevens de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijf en waaronder in ieder geval niet wordt begrepen prostitutie en detailhandel slechts voor zover dit direct verband houdt met het aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf. Een voorbeeldlijst is opgenomen in Bijlage 2;

3.2 bed-and-breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

3.3 beneden-bovenwoning

gestapelde woning op de begane grond, met een voordeur die op straatniveau uitkomt (benedenwoning), of op een verdieping daarboven, met een voordeur die via een (gemeenschappelijk) trappenhuis op straatniveau uitkomt (bovenwoning);

3.4 betaalbare koopwoning

Een koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens tot € 420,000 (2026), welke koopprijs jaarlijks door de Rijksoverheid wordt vastgesteld;

3.5 bouwen:

bouwen als bedoeld in de bijlage I Omgevingswet;

3.6 bouwperceel:

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

3.7 bouwwerk:

bouwwerk als bedoeld in bijlage I Omgevingswet;

3.8 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

3.9 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan personen. Tot detailhandel wordt niet gerekend het te koop aanbieden, uitstallen, verkopen en/of leveren van goederen aan bedrijven of personen die die goederen gebruiken bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

3.10 functievlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

3.11 gebouw:

gebouw als bedoeld in bijlage I Omgevingswet;

3.12 mantelzorg:

mantelzorg als bedoeld in bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

3.13 middenhuur:

huurwoning, zoals bedoeld in artikel 5.161c, lid 1, sub c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, Dit betreffen huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met inbegrip van, voor zover van toepassing, de vermeerdering, bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte met een instandhoudingstermijn van tenminste 10 jaar.

3.14 opvolgende BOPA

iedere latere omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het verrichten van de bouwactiviteit op basis van artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving, alsmede iedere aanvulling of vervanging van een eerder verleende BOPA, voor zover deze betrekking heeft op het project binnen het projectgebied;

3.15 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, die gedurende een aaneengesloten periode van ten minste 10 jaar beschikbaar is of wordt gesteld aan de doelgroep. Onder doelgroep wordt in dit verband verstaan: huishoudens met een maximum inkomen als bedoeld in artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen;

3.16 tuin:

beplant deel van het erf;

3.17 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

3.18 woning/wooneenheid:

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

Artikel 4 Uitvoeren werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.5 van het Bestemmingsplan Zuidhorn - Sebastopol (vastgesteld 12-10-2015) met identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZHBG15BEHE1-VA01 wat op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet jo. 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is het toegestaan om werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren in het projectgebied ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden, het graven van waterpartijen en het aanbrengen van verhardingen.

Artikel 5 Groen

5.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Groen' is het toegestaan gronden te gebruiken voor:
a. plantsoenen/park;
b. groenstroken;
c. beplanting;
d. water, waterberging en bermen;
e. (fiets-)paden;
f. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
g. nutsvoorzieningen.

5.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Groen' is het verboden gronden te gebruiken voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

5.3 Bouwactiviteiten

De voorschriften voor het bouwen binnen de functie 'Groen' worden nader uitgewerkt in een opvolgende bopa.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Verkeer' is het toegestaan gronden te gebruiken voor:
a. wegen en straten;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. water, bermen en beplanting;
e. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

6.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Verkeer' is het verboden om een functievlak in te richten met meer dan twee rijstroken.

6.3 Bouwregels

De voorschriften voor het bouwen binnen de functie 'Verkeer' worden nader uitgewerkt in een opvolgende BOPA.

Artikel 7 Water

7.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Water' is het toegestaan gronden te gebruiken voor:

a. water;
b. oevers, bermen en beplanting;

met de daarbijbehorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers, steigers en/of dammen.

7.2 Bouwregels

De voorschriften voor het bouwen binnen de functie 'Water' worden nader uitgewerkt in een opvolgende BOPA.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toegestane gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Wonen' is het toegestaan gronden te gebruiken voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-bedrijf;
    1. waarbij het aantal woningen niet meer bedraagt dan 250; en
    2. minimaal 30% als sociale huurwoning wordt gerealiseerd; en
    3. minimaal 40% als betaalbare koopwoningen of woningen voor middenhuur wordt gerealiseerd;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. wegen en (fiets-)paden;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen, erven en terreinen.

8.2 Verboden gebruiksactiviteiten

Binnen de functie 'Wonen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten verboden:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
    1. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
    2. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 30% van de grondoppervlakte van het woonhuis;
    3. het bedrijfsvloeroppervlak voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
    4. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
    5. de woonfunctie niet in overwegende mate behouden blijft;
    6. er detailhandel plaatsvindt, anders dan detailhandel die ondergeschikt is aan en verbonden aan met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

7. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
8. de activiteit niet voldoet aan een bepaling uit afdeling 22.3 van het omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier of meldingplichtig of vergunningplichtig is ingevolge het besluit activiteiten leefomgeving;
9. de verkeersaantrekkende werking van het beroep of bedrijf leidt tot verkeersoverlast in de omgeving en/of vereist dat er verkeersmaatregelen genomen moeten worden;

c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een bed-and-breakfast;
d. het gebruik van de gronden voor bedrijfsmatige activiteiten anders dan een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een woonfunctie voor 24-uurszorg;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bijeenkomstfunctie:
    1. voor kinderopvang; of
    2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

8.3 Bouwregels

De volgende bouwregels zijn van toepassing binnen Wonen:

a. als hoofdgebouw worden uitsluitend woningen gebouwd;
b. een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat in een opvolgende BOPA de exacte plaatsbepaling en volume van een hoofdgebouw wordt bepaald;
c. een woning wordt vrijstaand, twee-aaneen, als rijwoning of als beneden-bovenwoning gebouwd;
d. ter plaatse van 'gestapeld' kunnen woningen gestapeld worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw is niet meer dan is aangeven met de omgevingsnorm 'maximum bouwhoogte';
f. de goothoogte van een hoofdgebouw is niet minder dan is aangegeven met de omgevingsnorm 'minimum goothoogte';
g. de goothoogte van een hoofdgebouw is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm 'maximum goothoogte';
h. de dakhelling van een hoofdgebouw is niet minder dan is aangegeven met de omgevingsnorm 'minimale dakhelling';
i. de dakhelling van het hoofdgebouw is niet meer dan is aangegeven met de omgevingsnorm 'maximale dakhelling';
j. in afwijking van het bepaalde in sub e en h geldt ter plaatse van 'gestapeld' voor gestapelde woningen, niet zijnde beneden-bovenwoningen:
    1. een maximum goot- en bouwhoogte van 18 meter;
    2. dat een platte afdekking is toegestaan;
k. in afwijking van sub e en g is ter plaatse van 'hoekwoningen aan de groene scheg' een hogere goothoogte met een platte afdekking toegestaan met een maximum bouwhoogte van 16 meter, indien een vierde bouwlaag maximaal 30% van het hoofdvolume van het hoofdgebouw bedraagt;
l. in afwijking van sub f is ter plaatse van 'wonen op erf' een hogere goothoogte toegestaan indien een derde bouwlaag wordt gerealiseerd die maximaal 60% van het hoofdvolume bedraagt.
m. in afwijking van het bepaalde in sub h en i is ter plaatse van 'wonen op erf' een platte afdekking toegestaan bij een woning met drie bouwlagen, waarbij de 3e laag niet meer dan 60% van de oppervlakte van het hoofdvolume bedraagt;
n. in afwijking van het bepaalde in sub j onder 1 mag de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw met ten hoogste 10% worden overschreden voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een liftopbouw, technische installaties en een verhoogde dakrand, mits geen extra bouwlaag ontstaat.