R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **5**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Agrarisch 14

Hoofdstuk 3 Algemene regels **17**
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 19
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels 20
Artikel 6 Algemene wijzigingsregels 21
Artikel 7 Overige regels 22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **23**
Artikel 8 Overgangsrecht 25
Artikel 9 Slotregel 26

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan Buitengebied, Leidijk 18 Donkerbroek van de gemeente Ooststellingwerf;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0085.BpLeidijk18-VG01 met de bijbehorende regels;

c. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

d. 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;

e. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

f. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

g. bedrijven B1 (landelijke bedrijven):
een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarisch buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied; hierbij kan sprake zijn van de volgende activiteiten en/of combinatie van activiteiten:
- verwerking van op het eigen bedrijf voortgebrachte agrarische producten;
- natuur- en landschapsbeheer;
- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of andere landelijke bedrijven, met uitzondering van loonbedrijven, tenzij bestaand;
- het leveren van diensten ten behoeve van het beheer van natuurgebieden en/of landschappelijke waarden;
- hoveniersbedrijven.

Tuincentra en andere vormen van detailhandel zijn uitgesloten;

h. bedrijfswoning:
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;

i. bestaande:
1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening of een andere planologische toestemming;

j. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

k. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

l. bijgebouw:
een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

m. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

n. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

p. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

r. 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;

s. 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;

t. Flora- en faunawettoets:
een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, zal worden verleend;

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

v. gebruiken:
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

w. hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aanbouwen;

x. landschappelijke waarde:
een aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en de niet-levende natuur;

y. natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

z. peil:
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

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

bb. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2
Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. 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; bij platte daken de afstand van de bovenkant dakopstand ten opzichte van het gemiddelde peil van het aansluitende en afgewerkte terrein. Bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals wolfseinden en de goothoogte, voorzover deze niet meer dan 40% van de totale lengte van die zijgevel beslaan, buiten beschouwing gelaten;

c. 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 de daken en dakkapellen;

d. 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;

e. 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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regels met niet meer dan 1 m worden overschreden.

Voorzover bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels aangaande de vergroting van de maten, kan de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning slechts eenmalig worden toegepast.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en herstel van landschappelijke waarden en behoud van de natuurlijke waarden;
b. de bewerking en/of beweiding van cultuurgronden;
c. niet-agrarische bedrijven in de vorm van opslag ten behoeve van agrarische bedrijfsbenodigdheden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf b1';
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

met dien verstande dat:

- in de bestemming productiegerichte detailhandel is begrepen tot een maximum van 30 m².

De doeleinden ten aanzien van het behoud en herstel van de landschappelijke waarden en behoud van de natuurlijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke randvoorwaarden:

- lintdorpen Haule en Donkerbroek op dekzandrug; opstrekkende verkaveling loodrecht op bebouwingslint; half besloten karakter door de aanwezigheid van lijnvormige bosperceeltjes en perceelsrandbeplanting.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- seksinrichtingen.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten dienste van de uitoefening van het bedrijf gelden de volgende regels:
   1. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m bedragen;
   3. de bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 860 m² bedragen.

b. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
   1. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;

3. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 8 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
   - de bouwhoogte mag ten hoogste 6 m bedragen en de oppervlakte mag ten hoogste 30 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

nadere eisen stellen ten aanzien van:
a. de plaats van de bebouwing;
b. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling;
c. de plaats, maatvoering en vormgeving van gebouwen;
d. het aanbrengen van erfbeplantingen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
   1. permanente en niet-permanente bewoning, alleen voor zover het betreft andere gebouwen dan de bedrijfswoning;
   2. toonzaal, magazijn, kantoorruimte en detailhandelruimte, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
   3. opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
   4. opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten.

b. Het onder a bepaalde is niet van toepassing op:
   1. de opslag van grond- en bodemspecie, afbraak- en bouwmaterialen en puin, alsmede andere opslag ten behoeve van de normale bedrijfsvoering en het normale onderhoud van tuinen en erven en van waterlopen, paden, reden en wegen;

2. de tijdelijke opslag van grond- en bodemspecie, afbraak- en bouwmaterialen en puin, indien zulks geschiedt in verband met krachtens deze regels of afwijking daarvan toegelaten bebouwing of de uitvoering van andere werken en werkzaamheden.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen van landbouwontsluitingswegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen;
   2. het aanbrengen van lijnvormige houtopstanden;
   3. het aanbrengen van ondergrondse leidingen.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen en op werken en werkzaamheden ten behoeve van natuurbeheer.

c. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden.

e. Alvorens de onder a bedoelde omgevingsvergunning te verlenen, dient een Flora- en faunawettoets te zijn uitgevoerd.

f. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt niet verleend indien afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland 2004-2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Ooststellingwerf, d.d. 25 mei 2004.

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 4
Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5
Algemene afwijkingsregels

5.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de voorgeschreven maten ten aanzien van perceelgrensafstand, goothoogte, hoogte en bebouwde oppervlakte met ten hoogste 10%;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen, alsmede vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
   - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 72 m^3 bedraagt;
   - de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
   - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

5.2 De toepassing van de onder 5.1 bedoelde omgevingsvergunning is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij de noodzaak voor het afwijken van de regels is aangetoond.

5.3 De onder 5.1 bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden en gebouwen.

Artikel 6
Algemene wijzigingsregels

6.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m^3 en een maximum bouwhoogte van 4 m;
b. de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke wordt geactualiseerd. De wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt. Een eventueel bij de actualisatie op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaires, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijziging betreffen;
c. de bedrijfsvoering van 'bedrijven B 1' mag worden gewijzigd in een bedrijfsvorm genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage van de regels opgenomen 'Staat van bedrijven' dan wel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijfsvormen (waaronder opslag). Bij de beoordeling of er sprake is van een bedrijfsvorm die wat betreft leefklimaat vergelijkbaar is met bedrijfsvormen genoemd in de categorieën 1 en 2, ligt de nadruk op geluid, lucht, water, bodem en verkeer.

6.2 Alvorens een wijzigingsbevoegdheid toe te passen, dient een Flora- en faunawettoets te zijn uitgevoerd, uitgezonderd de leden b en c.

Artikel 7
Overige regels

7.1 Toepassing bevoegdheid tot het kunnen stellen van nadere eisen

De nadere eisen met betrekking tot de plaats en afmeting van bebouwing kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op:
- de inpassing van de bebouwing in het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- een milieuhygiënisch verantwoorde inpassing van de bebouwing;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

Met het oog op het bebouwingsbeeld wordt daarbij gestreefd naar bebouwing in één bouwlaag met kap en een aan het hoofdgebouw ondergeschikte maatvoering en situering van aanbouwen en bijgebouwen.

7.2 Toepassing bevoegdheid tot het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van (de bouw van) antenne(s)(masten) wordt alleen verleend in combinatie met andere masten en/of langs autosnelwegen, met uitzondering van de bouw in of nabij natuurgebieden, en bij voorkeur bij bruggen en viaducten.

7.3 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Welstandsnota
De welstandsnota moet mede in beschouwing worden genomen bij het stellen van nadere eisen, het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- en gebruiksregels en het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland 2004-2014
Nadere eisen kunnen worden gesteld voor het aanbrengen van erfbeplantingen met het oog op een landschappelijk verantwoorde inpassing in relatie met het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland 2004-2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Ooststellingwerf, d.d. 25 mei 2004.

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 8
Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. 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.

3. 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.

4. 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 9
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als ‘Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Leidijk 18 Donkerbroek’.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d. 20 maart 2012.

, voorzitter

, griffier

Colofon

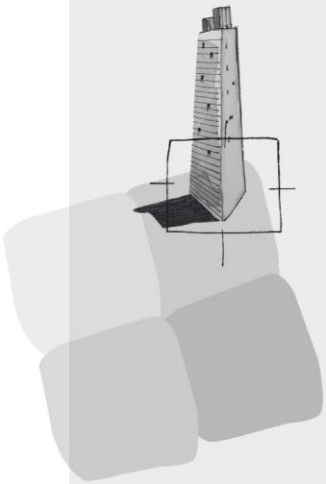
Opdrachtgever
Van de Belt Agri Service

Contactpersoon
De heer M. van de Belt

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw L. Naarsing BSc
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
180.25.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort