R e g e l s

Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Agrarisch 15

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling 21
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels 22
Artikel 6 Overige regels 23

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 7 Overgangsrecht 27
Artikel 8 Slotregel 28

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan:
het bestemmingsplan Buitengebied, 't West 28 te Donkerbroek van de gemeente Ooststellingwerf;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0085.BpWest28-OW01 met de bijbehorende regels;

c. 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.

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

e. aan huis gebonden beroep:
het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie centraal is. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan huis gebonden beroep;

f. aanlegvergunning:
onder een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dient per 1 oktober 2010 in dit plan tevens te worden verstaan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

h. 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 bouwvergunning;

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 ontheffing als bedoeld in artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening;

i. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

j. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming:

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

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

m. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

o. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

p. bouwvergunning:
onder een schriftelijke vergunning voor het voor het bouwen van een bouwwerk dient per 1 oktober 2010 in dit plan tevens te worden verstaan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

u. 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;

v. landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland 2004-2014:
het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland 2004-2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Ooststellingwerf d.d. 25 mei 2004;

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

x. ontheffing voor bouwen/gebruik:
onder een (binnenplanse) ontheffing dient per 1 oktober 2010 in dit plan tevens te worden verstaan het bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- gebruiksregels als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

y. 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;

z. permanente bewoning:
de bewoning van een recreatiewoning als hoofdverblijf;

aa. 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;

bb. 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;

cc. 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 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover 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;

b. 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 vergroting van de maten bij toepassing van een ontheffing mogelijk is, kan deze ontheffing slechts eenmalig worden verleend.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en herstel van landschappelijke en behoud van natuurlijke waarden;
b. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

De bestemming ten aanzien van het behoud en herstel van de landschappelijke en behoud van natuurlijke waarden wordt nagestreefd door middel van behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke randvoorwaarde:

- het lintdorp Donkerbroek op dekzandrug; opstrekkende verkaveling loodrecht op bebouwingslint, half besloten karakteristiek door de aanwezigheid van lijnvormige bosperceeltjes en perceelsrandbeplanting.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en seksinrichtingen niet begrepen.

3.2 Bouwregels

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

b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
   1. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte bedraagt ten hoogste 50 m^2;
   2. de bijgebouwen worden ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ gebouwd;
   3. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m 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 m^2 bedragen.

d. Voor de aanleg van paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte van een paardenbak voor hobbymatig gebruik bedraagt ten hoogste 800 m² en de hoogte van de bijbehorende omheiningen bedraagt ten hoogste 1,7 m;
2. de paardenbakken dienen achter de bestaande bebouwing te worden gesitueerd, dan wel indien dit niet mogelijk is naar de woning van derden achter de voorgevellijn;
3. per woning is ten hoogste één paardenbak toegestaan, welke op een afstand van ten minste 25 m ten opzichte van de naastgelegen woningen van derden en ten minste 5 m ten opzichte van de eigen perceelgrens dient te worden aangelegd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van de bebouwing;
b. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en nokrichting;
c. de plaats, maatvoering en vormgeving van gebouwen en aan- en uitbouwen;
d. het aanbrengen van erfbeplantingen;
e. een verantwoorde landschappelijk inpassing van een paardenbak voor hobbymatig gebruik. Het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland 2004-2014 wordt hierbij betrokken.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub d voor vergroting van een paardenbak voor hobbymatig gebruik tot ten hoogste 1.200 m² indien het perceelsoppervlak meer dan 1 ha bedraagt, mits:
   1. dezelfde situeringseisen als bij een paardenbak van 800 m² in acht worden genomen;
   2. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
   3. geen sprake is van bedrijfsmatig gebruik van de paardenbak.

b. De onder a bedoelde ontheffing mag:
   1. geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden;
   2. geen onevenredig negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
   3. geen onevenredig negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

a. Tot een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld in lid 3.1 wordt in ieder geval gerekend:
   1. permanente en niet-permanente bewoning, alleen voorzover het betreft andere gebouwen dan de woning;
   2. toonzaal, magazijn, kantoorruimte;
   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 agrarische 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 ontheffing daarvan toegelaten bebouwing of de uitvoering van andere werken en werkzaamheden.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor:
   1. de inpandige opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen bij een woning;
   2. kleinschalig recreatief medegebruik van een woning in de vorm van logies en ontbijt (bed en brochje);
   3. detailhandel in streekeigen producten, waarvoor inpandig een oppervlakte mag worden benut van maximaal 30 m^2;
   4. productiegebonden detailhandel, waarvoor inpandig een oppervlakte mag worden benut van maximaal 100 m^2;
   5. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw;
   6. het gebruik van bijgebouwen binnen een afstand van 25 m van de woning voor recreatieve bewoning tot een maximum oppervlakte van 50 m^2.

b. De onder a bedoelde ontheffing mag:
   1. geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden;
   2. geen onevenredig negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;

3. geen onevenredig negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

3.7 Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders 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;
   4. het verharden van wegen en paden;
   5. het vellen en/of rooien van houtopstanden;
   6. het dempen van sloten.

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 vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 3.1 omschreven waarden.

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

f. De onder a bedoelde vergunning 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 ontheffingsregels

5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan 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 toestaan 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 ontheffing is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij de noodzaak voor het afwijken van de regels is aangetoond.

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

Artikel 6
Overige regels

6.1 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.

6.2 Toepassing bevoegdheid tot het kunnen verlenen van ontheffingen

De ontheffing voor (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.

6.3 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Welstandsnota
De welstandsnota moet mede in beschouwing worden genomen bij het stellen van nadere eisen, het verlenen van ontheffing 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 7
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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen 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 8
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, ’t West 28 te Donkerbroek.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Contactpersoon
Mevrouw T. Wuite

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer mr. J.E. Oldenziel
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
180.00.04.37.00

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