

Plan: Buitengebied, Tweekarspelenweg 3 Blijham
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1950.BP1801-vs01

Planregels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf
 - Artikel 4 Agrarisch - Open landschap
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 6 Overgangsrecht
 - Artikel 7 Slotregel
- Bijlagen bij de regels
 - Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
 - Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het "Buitengebied, Tweekarspelenweg 3 Blijham" met identificatienummer NL.IMRO.1950.BP1801-vs01 van de gemeente Westerwolde

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, houtteelt, of het houden van dieren;

1.6 agrarisch bouwperceel

een op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid aaneengesloten stuk grond waarop volgens de regels van een bestemmingsplan of van een beheersverordening zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan;

1.7 bedrijfsbebouwing

één of meerdere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de uitoefening van een bedrijf;

1.8 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;

1.9 bestaand gebruik

gebruik van grond en bebouwing dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestond, met uitzondering van gebruik dat op dat tijdstip in strijd was met het geldende bestemmingsplan of de geldende beheersverordening, met inbegrip van de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan of van de geldende beheersverordening;

1.10 bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning

uitbreiding van een bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende bedrijfswoning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.11 bouwvlak

een agrarisch bouwperceel,

1.12 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.13 erfinrichtingsplan

een plan, zoals opgenomen in bijlage 1 van dit bestemmingsplan, waarin met toepassing van de maatwerkmethode de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het agrarisch bouwperceel en de landschappelijke inpassing van de bebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zijn vastgelegd;

1.14 gebouw

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

1.15 intensieve veehouderij

agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en vleesstieren alsmede pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de geldende biologische regelgeving;

1.16 maatwerkmethode

methode van overleg via keukentafelgesprekken met als doel om op bedrijfsniveau overeenstemming te bereiken over omvang, situering en inrichting van het bouwperceel;

1.17 plan

dit bestemmingsplan;

1.18 voorheen geldende bestemmingsplan

het Bestemmingsplan Buitengebied-1998, dat de gemeenteraad op 9 juli 1998 vaststelde en dat bij besluit van 23 februari 1999 (merendeels) goedkeuring van Gedeputeerde Staten verkreeg en dat na de uitspraak van de Raad van State van 12 februari 2001 volledig onherroepelijk werd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding

vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van de een erf- en terreinafscheiding;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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 daken en dakkapellen;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsbebouwing ten behoeve van de uitoefening van één agrarisch bedrijf;
- b. voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, voor de opslag van mest en kuilvoer; met de daarbij behorende:
- c. erfbeplanting;
- d. verhardingen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. terrein- en erfafscheidingen.

3.2 Bouw- en aanlegregels

Ten aanzien van de onder 3.1, onder a en b, bedoelde bedrijfsbebouwing en voorzieningen geldt dat:

- a. deze uitsluitend worden gerealiseerd op de gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "bouwvlak!";
- b. deze uitsluitend overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1, worden gebouwd en/of aangelegd;
- c. er sprake is van ten hoogste één bedrijfswoning;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen respectievelijk maximaal 4,2 en 14 meter bedraagt;
- e. de dakhelling van gebouwen ten minste 20^o en ten hoogste 60^o bedraagt;
- f. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 5 meter bedraagt.

3.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, en strijdig is met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, is slechts mogelijk nadat de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen, overeenkomstig het erfinrichtingsplan, zijn gerealiseerd.
- b. De in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen dienen ten minste 1 jaar na realisatie van de gehele bedrijfsbebouwing zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan te worden gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

3.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van houtteelt;
- c. de opslag van mest en kuilvoer buiten de gronden die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding "agrarisch bouwperceel";
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- e. het gebruik van stallen waarbinnen de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, tenzij het gebouw tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren;
- f. het gebruik van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, alsmede voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering.

3.5 Afwijken van de bouw- en aanlegregels

Met een omgevingsvergunning kan worden worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2, onder b en/of artikel 3.2, onder e en/of artikel 3.3, onder b:

- a. mits daaraan een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt die onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur tot stand is gekomen, en waarbij in ieder geval rekening is gehouden met achtereenvolgens:
 - de historisch gegroeide landschapsstructuur
 - de afstand tot andere ruimtelijke elementen
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen
 - het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen worden gesloopt
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling, én
- b. de aanleg en instandhouding van de in het erfinrichtingsplan, als bedoeld in het vorige lid, opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen wordt geborgd in de vorm van een voorwaarde aan de omgevingsvergunning, of
- c. ten behoeve van het realiseren van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, mits dit geen gevolgen heeft voor het realiseren en de instandhouding van de in het erfinrichtingsplan opgenomen erfbeplanting en andere landschapselementen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4, onder a:

- a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfstactiviteit, zoals genoemd in bijlage 2, mits de vestiging daarvan plaatsvindt in de bedrijfswoning en/of in de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning.

Artikel 4 Agrarisch - Open landschap

4.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor "Agrarisch - Open landschap" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. met daaraan ondergeschikt:
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het open landschap;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen.

4.2 Bouw- en aanlegregels

- a. Op of in deze gronden mogen, behoudens erf- en terreinafscheidingen, geen bouwwerken worden gebouwd.

- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 meter bedragen.
- c. Op of in deze gronden mag geen beplanting en/of verharding worden aangebracht.

4.3 Gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt;
- b. de opslag van mest en kuilvoer;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, alsmede voor het storten van vuil.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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.

Een eenmaal als bedrijfswoning gerealiseerd bouwwerk blijft bij de toepassing van deze regels aangemerkt als bedrijfswoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder 1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het bepaalde onder 1 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.

6.2 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 onder 1, 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 onder 1, 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 bepaalde onder 1 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Tweekarspelenweg 3 Blijham".

Aldus vastgesteld op: 3 oktober 2018

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten