

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Maatschappelijk	7
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	9
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	10
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 7 Overige regels	12
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	13
Artikel 8 Overgangsregels	13
Artikel 9 Slotregel.....	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest van de gemeente Noordoostpolder;

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0171.BP00543.OW01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 Verbeelding:

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

1.6 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van gebouwen uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.7 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.9 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;

1.10 bestaand bouwwerk/bebouwing, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, omvang, hoeveelheid:

bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, omvang, hoeveelheid zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, waaronder in ieder geval wordt verstaan een aanbouw, uitbouw, bijgebouw, serre en/of erker;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bebouwing, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde bouwwerken zijn toegelaten;

1.17 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;

1.18 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is (en niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf)

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder e uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten; onder detailhandel is geen horeca begrepen.

1.21 erf:

een aaneengesloten stuk grond, ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide gevellijn, in de vorm van een rechthoek, aan de zij- en achterkant omsloten door een erfsingel, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 erfsingel:

een strook beplanting bestaande uit struiken en bomen aan drie zijden van het erf ter begrenzing van het erf, van tenminste 6 m breed, of tenminste 3 m breed aan de zijde van een direct naastliggend erf;

1.23 erfsloot:

sloot welke vanuit de oorspronkelijke inrichting van het erf altijd direct ligt of heeft gelegen langs de zij- en achterkant van het erf;

1.24 gebouw:

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

1.25 gevellijn:

- a. de op de verbeelding aangeduide lijn die geldt als begrenzing van de gebouwen van de aan de weg gekeerde zijde van een erf, of
- b. ingeval van een bestemmingsvlak, niet zijnde een agrarisch erf, de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de voorgevel van een gebouw,

1.26 horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafeteria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor direct consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen, onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting.

1.27 kavelgrens:

grens van een kavel zoals die bekend is vanuit de oorspronkelijke cultuurhistorische verkavelingspatroon van de Noordoostpolder;

1.28 kavelsloot:

de (denkbeeldig) aanwezige sloot gelegen langs, en ter vorming van, de kavelgrens;

1.29 maaiveld:

- a. het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land;
- b. de bovenkant van het terrein dat bebouwing omgeeft;

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

1.31 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.32 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.33 nutsvoorziening:

een voorziening ten dienste van een bedrijf, zoals een gas- en elektriciteitsbedrijf, dat opereert in een sector die beschouwd wordt van openbaar nut te zijn omdat het belangrijke producten of diensten ten nutte van het publiek levert;

1.34 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.35 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.36 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.38 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.39 windturbine:

bebouwing bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor, dat dient voor het omzetten van langsstromende lucht in elektriciteit;

1.40 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.41 zorgboerderij:

Een boerderij waar mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking begeleid locatiegebonden agrarisch of landschappelijk georiënteerde werkzaamheden verrichten.

1.42 zorgeenheden:

Eenheden voor huisvesting van mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die permanent begeleiding en zorg nodig hebben;

1.43 zorgvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de verzorging van personen, waaronder zieken, gehandicapten en/of ouderen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 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;

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 hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zorgboerderij;
- c. bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, tuinen, gemeenschappelijke ontmoetingsruimten, zorgvoorzieningen en groepsaccommodatie;
- d. ondergeschikte horeca en detailhandel, mede ten dienste van bovengenoemde bestemmingsomschrijvingen met dien verstande dat:
 1. detailhandel is toegestaan tot een maximum van 200 m² bruto verkoopvloeroppervlak voor de verkoop van eigen of in de streek gekweekte of vervaardigde producten (opslag niet meegerekend) en/of voor de verkoop van producten met een directe binding van de in in 3.1 lid b bedoelde zorgboerderij;
 2. een restaurant is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 500 m² binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat deze binnen de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd;
- e. instandhouding en ontwikkeling van de afschermdende erfsingel, met daarbij behorende erfsloot, direct aansluitend aan de zijgrenzen en de achtergrens van het erf;
- f. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de gronden als bedoeld in lid 3.1 mag bebouwing worden gebouwd ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde functies binnen het bouwvlak. Onder de hiervoor bedoelde bebouwing is per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in lid 3.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak bedraagt niet minder dan 12 m;
- b. bedrijfswoningen mogen worden gebouwd binnen een strook van 25 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het aangegeven bestemmingsvlak;
- c. de afstand van de bedrijfswoning mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m³ bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- g. tussen de aan de weg gekeerde grens van een bestemmingsvlak en de gevellijn van het reeds bestaande dichtst bij de weg gelegen gebouw, mogen geen bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- h. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag voor de maatschappelijke voorzieningen ten hoogste bedragen:

1. maximaal 20% tot een maximum van 2.000 m² dan wel indien de bestaande oppervlakte meer bedraagt geldt dit als maximum oppervlakte;
- i. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn van de betreffende bedrijfswoning,
- j. de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bebouwing	Min.goothoogte	Max.goothoogte	Max.bouwhoogte
Bedrijfswoning, niet inpandig	4,5 m	6,0 m	10,0 m
Bijbehorende bouwwerken		3,5 m	6,0 m
bedrijfsgebouwen		8,5 m	11,0 m
Licht- en vlaggenmast			12,0 m
Erf- en terreinafscheiding voor de gevellijn en het verlengde daarvan:			1,0 m
Overige erf- en terreinafscheiding			2,0 m
Bouwwerken geen gebouw zijnde			4,0 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het parkeren ten behoeve van de bestemming dient plaats te vinden binnen het erf.

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 gebruiksregels

5.1 Gebruik

1. Het is verboden de gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:

1. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
2. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
3. omzetting of verkamering van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
4. gronden als staanplaats voor onderkomens;
5. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten, voor zo ver niet noodzakelijk in verband met het normale beheer en onderhoud van de gronden, tenzij dit noodzakelijk is in verband met de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid of het normale beheer en onderhoud van de gronden en gebouwen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt voor bijbehorende bouwwerken;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte daarvan wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en zend-, ontvangen/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de totale hoogte niet meer dan 125 % van de toegestane (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de eis dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd, indien op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 7 Overige regels

7.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsregels

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan 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 teniet gegaan.

8.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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.

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in Overgangsrecht gebruik, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 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 Landelijk Gebied 2004, Uiterdijkenweg 7 te Luttelgeest.