

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Recreatieterrein De Posthoorn 2014 van de gemeente Ooststellingwerf

1.2 verordeningengebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0085.Recreatieterrein De Posthoorn 2014-VG01 met bijbehorende bestanden

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden. Onder een aan-huis-verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel

1.4 aan-huis-verbonden 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 in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis gebonden beroep

1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde

1.6 bar

een horecabedrijf dan wel een onderdeel van een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt

1.7 bar-/dancing

een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.9 Bed & Brochje

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een Bed & Brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis

1.10 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is

1.11 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet aangebouwd gebouw of andere bouwwerken met een dak, niet zijnde een overkapping

1.13 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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel

1.16 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

1.17 brutovloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie

1.18 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

1.19 erf

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens

1.20 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken

1.21 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is

1.22 horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt

1.23 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet

1.24 internetverkoop

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd

1.25 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf

1.26 kas

gebouw, niet zijnde tunnelkassen, waarvan de constructie bestaat uit hout, metaal of anderszins welke met glas of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt

1.27 landschappelijke waarde

de 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 niet-levende natuur

1.28 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale veld, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

1.29 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling

1.30 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren

1.31 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand

1.32 paardenbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining

1.33 permanente bewoning

de bewoning van een recreatiewoning als hoofdverblijf

1.34 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

1.35 recreatievoorzieningen

activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.36 recreatiewoning

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een persoon, een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond. Onder recreatiewoning wordt tevens een chalet begrepen

1.37 recreatieblokhut

een blokhut bestemd om uitsluitend door een persoon, een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond

1.38 seksinrichting

een 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 een 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

1.39 straat- en bebouwingsbeeld

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging

1.40 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers

1.41 webwinkel

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden

1.42 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dat indien deze bestaat uit meerdere personen gebruik maakt van voor bewoning gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken, toilet en douche

1.43 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie, die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing. Bij de bepaling van de waarde wordt in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens.

Overschrijding bouwgrenzen

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 regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 GEBRUIKS- EN BOUWREGELS

Artikel 3 Gebruiksregels

3.1 **Bestaand gebruik**

- a. De binnen het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik;
- b. Onder bestaand gebruik wordt tevens verstaan het gebruik van een (bedrijfs)woning en de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het betreft productiegebonden detailhandel;
 2. mantelzorg;
 3. Bed & Brochje, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - maximaal 2 kamers mogen worden gebruikt voor Bed & Brochje;
 - het maximum brutovloeroppervlak dat wordt gebruikt voor Bed & Brochje is maximaal 50 m²;
 - in de slaapkamers mag geen keukenblok worden gerealiseerd;
 - ten behoeve van Bed & Brochje mag niet een extra inrit worden gerealiseerd;
 - het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - de ontsluiting van het perceel dient kwantitatief en kwalitatief goed van aard te zijn;
 4. paardenbakken voor hobbymatig gebruik, waarbij de volgende regels gelden:
 - er is 1 paardenbak per (bedrijfs)woning toegestaan;
 - de afstand tussen een paardenbak en de naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden is minimaal 25,00 meter;
 - de afstand tussen een paardenbak en de eigen perceelgrens is minimaal 5,00 meter;
- c. het in sub a bepaalde is niet van toepassing op het bestaande gebruik van recreatiewoningen, recreatieblokhutten en kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning. De gronden in het verordeningengebied mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning, uitsluitend voor recreatieve bewoning.

3.2 **Aanvullend gebruik**

- a. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatievoorzieningen 1' mogen de gronden naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor recreatieve voorzieningen in de vorm van receptie, kantine, kampwinkel, zwembad, sanitaire voorzieningen, een bedrijfswoning en accommodatie voor groepskamperen;
- b. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatievoorzieningen 2' mogen de gronden naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor parkeerterrein, sport- en spel- en dagrecreatieve voorzieningen.

- c. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatiewoningen' mogen de gronden naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor recreatiewoningen en permanente en mobiele verblijfsrecreatie.
- d. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatieblokhutten' mogen de gronden naast het bestaande gebruik ook worden gebruikt voor maximaal 10 recreatieblokhutten.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ter plaatse van het besluitsubvlak 'houtsingel' een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het beplanten van gronden met bomen en andere opgaande houtige gewassen;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- e. aanleggen van bovengrondse of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur.

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.

3.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van de houtsingels.

Artikel 4 Bouwregels

4.1 Bestaande bouwwerken

Binnen het verordeningengebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 Vergroting van bestaande en nieuwe bouwwerken

4.2.1 Gebouwen, niet zijnde recreatiewoningen en recreatieblokhutten

Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'recreatievoorzieningen 1' en 'recreatievoorzieningen 2' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'bouwvlak' mogen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen worden uitgebreid waarbij geldt dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 8,00 meter is, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- b. op de gronden die niet zijn voorzien van het besluitsubvlak 'bouwvlak' mogen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen worden vergroot tot een oppervlakte van maximaal 75 m² met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- c. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatievoorzieningen 1';
- d. het aantal bedrijfswoningen is maximaal 1;
- e. de oppervlakte van een (bedrijfs)woning is maximaal 150 m² en de goothoogte is maximaal 3,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt; .

4.2.2 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van nieuwe en het vergroten van bestaande recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'bouwvlak', mits de gronden ook zijn voorzien van het besluitsubvlak 'recreatiewoningen';
- b. het totale aantal recreatiewoningen is maximaal 120;
- c. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen is minimaal 9,00 meter;
- d. een recreatiewoning mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- e. de oppervlakte is maximaal 120 m² inclusief 1 bijbehorend bouwwerk met een oppervlakte van 12 m²;
- f. de goothoogte is maximaal 3,00 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- g. de bouwhoogte is maximaal 7,50 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- h. de afstand van een recreatiewoning tot de perceelgrens is minimaal 3,00 meter;
- i. per recreatiewoning is maximaal 1 ander bouwwerk toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een goothoogte van maximaal 3,00 meter.

4.2.3 Recreatieblokhutten

Voor het bouwen van nieuwe en de uitbreiding van bestaande recreatieblokhutten gelden de volgende regels:

- a. recreatieblokhutten mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'recreatieblokhutten';
- b. het totale aantal recreatieblokhutten is maximaal 10;
- c. de oppervlakte is maximaal 60 m²;
- d. de goothoogte is maximaal 2,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- e. de bouwhoogte is maximaal 3,90 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte is maximaal:
 1. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;
 2. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 500 m² en niet groter is dan 800 m²;
 3. 150 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 800 m²;
- b. de goothoogte is maximaal 3,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt.

4.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte is maximaal 6,00 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per perceel is maximaal 30 m²;
- c. deze regels zijn niet van toepassing bij recreatiewoningen.

4.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben;
- b. een lichtmast mag een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter hebben;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter hebben en ter plaatse van het besluitsubvlak 'houtsingel' maximaal 2,00 meter.

4.2.7 Paardenbakken

Een paardenbak mag:

- a. een oppervlakte hebben van maximaal 800 m²;
- b. worden voorzien van bijbehorende omheiningen met een bouwhoogte van maximaal 1,70 meter;
- c. uitsluitend achter de bestaande bebouwing worden gesitueerd;

- d. niet dichterbij dan 5,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens worden gesitueerd;
- e. niet dichterbij dan 25,00 meter tot (bedrijfs)woningen van derden worden gesitueerd.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bestaande en de in de regels gegeven maten, afmetingen, aantallen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, aantallen en percentages;
- b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 25,00 meter;
- d. het bepaalde in de verordening in die zin dat lichtmasten uitsluitend ten behoeve van een paardenbak mag worden gebouwd, mits:
 1. de bouwhoogte van de lichtmasten minimaal 4,00 meter en maximaal 8,00 meter bedraagt;
 2. de situering van de lichtmasten binnen 0,50 meter aan de rand van de paardenbak plaatsvindt;
 3. de verlichtingstijd is beperkt tussen 7.00 uur en 22.00 uur;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied;
- e. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld in lid 6.1 kunnen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het gaat om incidentele gevallen waarbij de noodzaak voor het afwijken van de beheersverordening is aangetoond.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of de verordening.

Artikel 8 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of de verordening.

Artikel 9 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als:

Beheersverordening Recreatieterrein De Posthoorn 2014
van de gemeente Ooststellingwerf.

Behorend bij het besluit van 20 mei 2014.

GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 145101.05 / 20-05-14
BEHEERSVERORDENING RECREATIETERREIN DE POSTHOORN 2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 De beheersverordening	2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	5
2.1 De Posthoorn	5
2.2 Recreatieblokhuttenterrein en pensioen	5
HOOFDSTUK 3 BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	7
3.1 Beleid	7
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten	8
HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE TOELICHTING EN UITVOERBAARHEID	11
4.1 Juridische toelichting	11
4.2 Uitvoerbaarheid	12
HOOFDSTUK 5 VASTSTELLING	13
5.1 Inspraak	13
5.2 Vaststelling	13
5.3 Herziening beheersverordening 2014	14
BIJLAGE TOELICHTING	
Bijlage 1 Inspraakreactie	

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	15
Artikel 1	Begripsbepalingen	15
Artikel 2	Wijze van meten	20
HOOFDSTUK 2	GEBRUIKS- EN BOUWREGELS	21
Artikel 3	Gebruiksregels	21
Artikel 4	Bouwregels	23
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	26
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	26
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	27
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28
Artikel 7	Overgangsrecht gebruik	28
Artikel 8	Overgangsrecht bouwen	29
Artikel 9	Citeertitel	30

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2013 heeft de gemeente Ooststellingwerf voor de kernen in de gemeente beheersverordeningen vastgesteld. De vaststelling van de beheersverordeningen was onderdeel van de omvangrijke actualiseringsopgave waar de gemeente voor stond. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeenten hun bestemmingsplannen tien jaar na vaststelling te herzien. De bestemmingsplanvoorraad van ruim 55 grote en minder grote plannen is in 2013 teruggebracht tot een kleiner aantal. Eén van de uitgangspunten daarbij was om te komen tot vereenvoudiging van regelgeving en uniformiteit. In totaal zijn er voor de kernen in Ooststellingwerf vijf beheersverordeningen vastgesteld voor Appelscha, Haulerwijk, Oosterwolde en de overige dorpen en één bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. Ook is er voor het recreatieterrein De Posthoorn een beheersverordening vastgesteld. Met de herziening in 2013 beschikt de gemeente weer over een samenhangend beleidskader voor deze gebieden.

De voorliggende beheersverordening heeft betrekking op het recreatieterrein De Posthoorn en het ten zuidoosten daarvan gelegen blokhuttenterrein en pension. In de volgende paragraaf wordt het instrument beheersverordening nader toegelicht. De bestaande situatie en de huidige kernkwaliteiten van het dorp en de ontwikkelingsmogelijkheden op grond van de hiervoor geldende bestemmingsplannen zijn het vertrekpunt geweest voor de beheersverordening. Nieuwe (planologisch) ruimtelijk relevante ontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe woningen in uitbreidings- of inbreidingsplannen, zijn hier niet in geregeld, tenzij het kleine ontwikkelingen betreft die al in het bestemmingsplan Haulerwijk waren opgenomen. Hiervoor zijn andere planologische instrumenten beschikbaar, zoals een apart bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Wel zijn op perceelsniveau in de beheersverordening ruimtelijk ondergeschikte ontwikkelingen mogelijk.

In het volgende figuur is de ligging van het verordeningsgebied weergegeven.



Figuur 1 *Ligging verordening gebied*

1.2 De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de horizon van de verordening. Het begrip "bestaand" kan zowel "eng" als "ruim" worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen dat op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd. Bij gebruik in ruime zin worden de geldende bestemmingsplannen als uitgangspunt genomen. In deze beheersverordening wordt gekozen voor de ruime variant. Er is aangesloten bij de rechten uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zijn zaken als erfbebouwing en een beperkte uitbreiding van de bedrijfswoning wel opgenomen.

Ook is aangesloten bij het gemeentelijk beleid voor recreatiewoningen. Het betreft kleine perceelsgerichte ontwikkelingen die als beheer kunnen worden aangemerkt en daarmee onder de reikwijdte van de beheersverordening vallen.

Anders dan bij het bestemmingsplan bepaalt de Wro niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de instrumenten van de Wro. Dat maakt dat een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dat is op de bijbehorende verbeelding aangegeven als verordeninggebied, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, afwijken met een omgevingsvergunning en eventueel overgangsrecht.

Alhoewel de Wro dit evenmin bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd. De Wro bepaalt wel dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels.

Deze elementen zijn in deze beheersverordening van toepassing.

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare instrumenten voor het ruimtelijke beheer van het dorp en kan niet los worden gezien van de andere instrumenten die ook voor het beheer kunnen worden benut. Het gaat daarbij om de volgende instrumenten:

- het welstandstoezicht;
- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- omgevingsvergunning voor afwijken van de beheersverordening te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Met deze beheersverordening worden de volgende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Buitengebied	28-02-2006	17-10-2006
Recreatieterrein "De Posthoorn"	21-10-1997	07-01-1998

Op basis van deze en daarvoor geldende bestemmingsplannen zijn verscheidene vrijstellingen en/of ontheffingen verleend. Deze zijn vertaald in de beheersverordening.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het beheersgebied. Daarna wordt in Hoofdstuk 3 het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet. Hoofdstuk 4 geeft een juridische toelichting op de beheersverordening en gaat in op de uitvoerbaarheid hiervan. Hoofdstuk 5 gaat in op de vaststellingsfase en de daaraan voorgaande inspraakperiode.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

In het gebied staat de recreatieve functie voorop. De mogelijkheden hiervoor dienen behouden en afgestemd te worden op de omgeving. In dit hoofdstuk volgt een korte omschrijving van de huidige situatie, waaronder de cultuurhistorische elementen en structuren. De luchtfoto's d.d. 30 juli 2010 zijn een bron om te raadplegen van welke bestaande situatie is uitgegaan. Deze luchtfoto's zijn eventueel raadpleegbaar bij de gemeente.

2.1 De Posthoorn

Recreatieterrein De Posthoorn ligt aan de Wester Es ten westen van Appelscha, in het gebied Oud-Appelscha/Aekinga. De Wester Es is een van de verbindingswegen van het dorp met de provinciale weg N381. Zuidelijk van het terrein ligt het recreatiewoningenterrein Hulsthof en het was het jeugdinternaat Aekinga gevestigd. In de richting van Appelscha strekt zich een open agrarisch gebied uit: de Wester Es. Deze wordt aan de zuidzijde begrensd door de fraaie rand van de bossen van de Boswachterij Appelscha. Over de es loopt het onverharde deel van de Aekingaweg, die ter hoogte van De Posthoorn een aftakking heeft in de richting van de Wester Es.

Aan de oostzijde van de Aekingaweg bevindt zich nog een door beplanting omzoomd onderdeel van De Posthoorn. Het gebied aan de zuidwestzijde is een kleinschalig landbouwgebied met houtwallen, enkele bosjes en verspreide (voormalige) boerderijen. Aan weerszijden van de ontsluitingsweg Wester Es staan verspreid enige bebouwing met verschillende voorzieningen waaronder woningen en agrarische bedrijven. Het gehele agrarisch gebied is landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol.

De Posthoorn dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw. In de loop der jaren heeft zich op het terrein een aantrekkelijke beplantingsstructuur ontwikkeld, die zich vooral manifesteert in de randbeplanting. De centrale recreatieve voorzieningen zijn aan de noordoostzijde van het terrein gesitueerd, in en nabij de bedrijfswoning. Deze voorzieningen bestaan onder ander uit een restaurant, bed&breakfast, receptie, kantine, winkel, zwembad en sanitaire voorzieningen. De toegang tot het terrein vindt plaats vanaf de Aekingaweg, aan de oostzijde.

In het verleden was het recreatieterrein ingericht met stacaravans. Dit is nog steeds aan de oostzijde van het terrein het geval. In het westelijke deel hebben de stacaravans plaatsgemaakt voor recreatiewoningen, waarmee De Posthoorn voldeed aan de behoefte aan kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie en seizoensverbreding. In totaal zijn er maximaal 120 (vrijstaande) recreatiewoningen mogelijk. Permanente bewoning is niet toegestaan. Deze bestaande situatie en mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan gelden als uitgangspunt voor de beheersverordening.

2.2 Recreatieblokhuttenterrein en pension

Ten zuidoosten van recreatieterrein De Posthoorn is een recreatieblokhuttenterrein gelegen. Daarnaast is in de woning aan de Aekingaweg 3 een kleinschalig pension gevestigd. Voor de realisatie hiervan is in 2005 een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 van Wet op de Ruimtelijke ordening verleend.

De vrijstelling is verleend voor 10 blokhutten. Drie daarvan zijn inmiddels gerealiseerd. Op grond van de vrijstelling mogen er nog zeven worden gebouwd.

HOOFDSTUK 3 BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het beheersgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en het "Streekplan Fryslân 2007", die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" en de "Verordening Romte Fryslân". Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het beheersgebied, aangezien de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het beheersgebied.

Op gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidsdocumenten relevant voor de beheersverordening:

Structuurvisie 2010-2020-2030 (de grenzeloze toekomst)	Toerisme en recreatie zijn van grote betekenis in Ooststellingwerf. De spil voor recreatie is Appelscha. Seizoensverlenging en kwaliteitsverhoging zijn belangrijk voor het aantrekkelijker maken van de gemeente. Binnen de kaders van deze beheersverordening is dat mogelijk. De grootste effecten zullen echter komen uit het voornemen om de Boerestreek en omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Hiervoor worden aparte bestemmingsplannen opgesteld.
Welstandsnota	In de beheersverordening zijn het grondgebruik en de bebouwingmogelijkheden voor het recreatieterrein geregeld. De in de welstandsnota vastgestelde richtlijnen vormen het kader voor de welstandsbeoordeling van bouwplannen.
Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland (2004-2014)	Het landschapsbeleidsplan stelt dat de houtsingels belangrijk zijn voor de karakteristiek van het landschap en om deze reden behouden moeten blijven. De beheersverordening biedt hiervoor een beschermende regeling.
Milieubeleidsplan Ooststellingwerf 2010-2016	In het milieubeleidsplan staat de duurzaamheid in de gemeente de komende jaren voorop. Energiezuinige woningbouw en een duurzame leefomgeving zijn hierin belangrijke aandachtspunten. Binnen de kaders van de beheersverordening is het mogelijk deze doelstellingen te realiseren.
Memo Bed & Brochje	In deze memo geeft de gemeente beleid voor Bed & Brochje. Bij (bedrijfs)woningen wordt dit onder voorwaarden toegestaan.
Beleidsregels mantelzorg, paardenbakken en recreatiewoningen	De gemeente heeft voor de thema's mantelzorg, paardenbakken en recreatiewoningen standaardregels opgesteld die van toepassing zijn op de gehele gemeente en dus ook op het recreatieterrein in de beheersverordening. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In de beheersverordening dient rekening te worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het beheersgebied met als uitgangspunt is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen worden de milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

3.2.1 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Aangezien de bestaande situatie wordt vastgelegd in de beheersverordening, is en blijft de bestaande milieuhygiënische situatie gehandhaafd en is een verslechtering niet mogelijk. Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het beheersgebied.

3.2.2 Geluid

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In en rondom het recreatieterrein zijn geen spoorwegen en geluidzones voor industrie aanwezig. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De Wester Es betreft een zoneplichtige weg met een maximumsnelheid van 80 km/uur. Langs de weg is een bedrijfswoning gelegen. In de beheersverordening wordt de bestaande situatie geregeld, waarmee het niet mogelijk is om een geluidsgevoelig gebouw of terrein dichterbij een zoneplichtige weg te bouwen. Hierdoor is geluid geen belemmering voor het beheersgebied.

3.2.3 Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. In of buiten het recreatieterrein zijn geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes en transportleidingen van gevaarlijke stoffen aanwezig die beperkingen leggen op de mogelijkheden in het beheersgebied.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* vormt een onderdeel van de *Wet milieubeheer*. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het beheersgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen. Ook zijn er in Ooststellingwerf geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen bekend.

3.2.5 Bodem

Met betrekking tot de bodem kan gemeld worden dat in het beheersgebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is. Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het beheersgebied.

3.2.6 Water

Het beheersgebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de *Waterwet*. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het beheersgebied. Voor de watergangen en waterpartijen in het plangebied geldt dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het beheersgebied is hiermee gewaarborgd.

3.2.7 Archeologie

Voor het recreatieterrein is op grond van de *Wet op de archeologisch monumentenzorg* onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hiervoor is de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gebruikt. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Hieruit blijkt dat pas bij ingrepen van meer dan 5.000 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hier is in de beheersverordening geen sprake van, daarom is het niet noodzakelijk om in de beheersverordening een beschermende regeling op te nemen.

3.2.8 Ecologie

Het beheersgebied is getoetst aan de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het beheersgebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van de Ecologische HoofdStructuur (EHS) valt. Ook zijn er in het beheersgebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000- of EHS-gebieden.

Voor het beheersgebied kan worden gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. Het is en blijft voornamelijk in gebruik als recreatieterrein. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.

HOOFDSTUK 4 JURIDISCHE TOELICHTING EN UITVOERBAARHEID

4.1 Juridische toelichting

Juridische regeling

In de beheersverordening is de bestaande situatie vastgelegd door middel van een besluitgebied. Het begrip "bestaand" is gedefinieerd in de begripsbepalingen van de Regels. Permanente bewoning van de recreatiewoningen en blokhutten is specifiek uitgesloten. De beheersverordening maakt onderscheid in gebruiksregels en bouwregels. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten op de planologische mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen.

Gebruik

Voor het gebruik van de gronden zijn naast de huidige functies ook qua zwaarte vergelijkbare recreatieve functies toegestaan. In de regeling is onderscheid gemaakt tussen de plaats voor recreatieve voorzieningen (in de noordoostzijde van het recreatieterrein) en de recreatiewoningen en andere bestaande kampeermiddelen (staan toercaravans en tenten) voor de delen waar nu nog geen recreatiewoningen aanwezig zijn. De centrale recreatieve voorzieningen (receptie, bedrijfswoning, groepsaccommodatie e.d.) zijn toegestaan aan de noordzijde van het terrein, de meer dagrecreatieve voorzieningen aan de oostzijde. Beide gebieden zijn weergegeven met een besluitsubvlak.

Eventueel bestaande permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeermiddelen is als strijdig gebruik aangemerkt in de beheersverordening, overeenkomstig de geldende regelingen daarvoor.

Houtsingels

Voor de houtsingels aan de randen van het recreatieterrein is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen conform de aanlegvergunning in de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee worden de houtsingels beschermd.

Bouwen

De bouwregels van de beheersverordening zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

In totaal zijn er 120 recreatiewoningen mogelijk op het recreatieterrein. Dit gebied is specifiek aangegeven met een besluitsubvlak. Er mag uitsluitend worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak. Voor de oppervlakte, maatvoering en bijbehorende bouwwerken is aangesloten op het gemeentelijk beleid voor recreatiewoningen. Dit is ruimer dan de regeling uit het bestemmingsplan.

Voor de centrale recreatievoorzieningen is aangesloten bij de regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Er is onderscheid gemaakt tussen bouwen binnen en buiten het bouwvlak.

Voor wat betreft de recreatieblokhutten mogen de overige zeven nog worden gebouwd. Op de locatie waar de vrijstelling geldt is een besluitsubvlak opgenomen.

Specifieke regelingen naar aanleiding van gemeentelijk beleid

Daarnaast is in de juridische regeling aangesloten bij de (beleids)standaarden van de gemeente. Dit houdt in dat er bij de bedrijfswoning op het recreatiepark mogelijkheden worden geboden voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven, mantelzorg, Bed&Brochje en paardenbakken. Voor hobbymatige paardenbakken bij een bedrijfswoning is een regeling getroffen waarbij deze alleen zijn toegestaan vanaf 5 meter van de perceelsgrens en 25 meter vanaf derden.

Procedure beheersverordening

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening is gelegenheid geboden tot inspraak. De inspraakreactie is verwerkt in de beheersverordening. De beheersverordening is vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Hierop is hoofdstuk 3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kon geen beroep worden aangetekend.

De herziening van de beheersverordening is niet opnieuw in procedure gebracht, omdat het hier gaat om minimale wijzigingen ten opzichte van de vorige versie van de beheersverordening. Inspraak op deze verordening is dus niet mogelijk, beroep evenmin.

4.2 Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. Deze zijn ruimtelijke ondergeschikt. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit het geldende bestemmingsplan wordt grotendeels voortgezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Aangezien de beheersverordening het bestaande gebruik regelt, zijn aan de uitvoering hiervan ook geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar het verhalen van kosten mogelijk is. Om deze reden is ook het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen niet relevant.

HOOFDSTUK 5 VASTSTELLING

5.1 Inspraak

De ontwerp-beheersverordening 'Recreatieterrein De Posthoorn' heeft vanaf 20 december 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging werd een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie op de ontwerp-verordening in te dienen. De inspraakreactie die is ingediend, is hieronder met een gemeentelijke reactie weergegeven. De inspraakreactie is als bijlage 1 bij de beheersverordening opgenomen.

Dhr. en mevr. Bakker te Appelscha

Inspraakreactie

In de voormalige bedrijfswoning is een restaurant gevestigd met twee kamers voor Bed & breakfast. Daarnaast is in 2009 toestemming gekregen voor de vestiging van een kleine winkel in de bedrijfswoning. Er is een gastenverblijf aanwezig. De genoemde functie staan niet goed beschreven in de beheersverordening.

In de toelichting staat beschreven dat de functies 'nabij' de bedrijfswoning gesitueerd zijn. Een aantal functies is in de bedrijfswoning gevestigd.

In het koopcontract is een kettingbeding opgenomen. Hiermee mocht het bedrijf opgestart worden. De wens is om onder het kettingbeding uit te komen, omdat het vigerende bestemmingsplan 'Recreatieterrein De Posthoorn' komt te vervallen.

Reactie gemeente

De genoemde functies passen binnen de regeling die opgenomen is voor het 'Recreatieterrein De Posthoorn'. Naast de bestaande functies mogen de gronden ook worden gebruikt voor recreatieve voorzieningen in de vorm van receptie, kantine, kampwinkel, zwembad, sanitaire voorzieningen, een bedrijfswoning en accommodatie voor groepskamperen.

Binnen het besluitsubvlak 'recreatievoorzieningen 1' zijn de genoemde functies toegestaan. In de toelichting zal worden beschreven dat de functies ook in de bedrijfswoning zijn toegestaan.

Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst waar de beheersverordening 'Recreatieterrein De Posthoorn' geen invloed op heeft.

De inspraakreactie leidt voor het overige niet tot aanpassing van de beheersverordening.

5.2 Vaststelling

De beheersverordening Recreatieterrein De Posthoorn is op 21 mei 2013 vastgesteld.

5.3 Herziening beheersverordening 2014

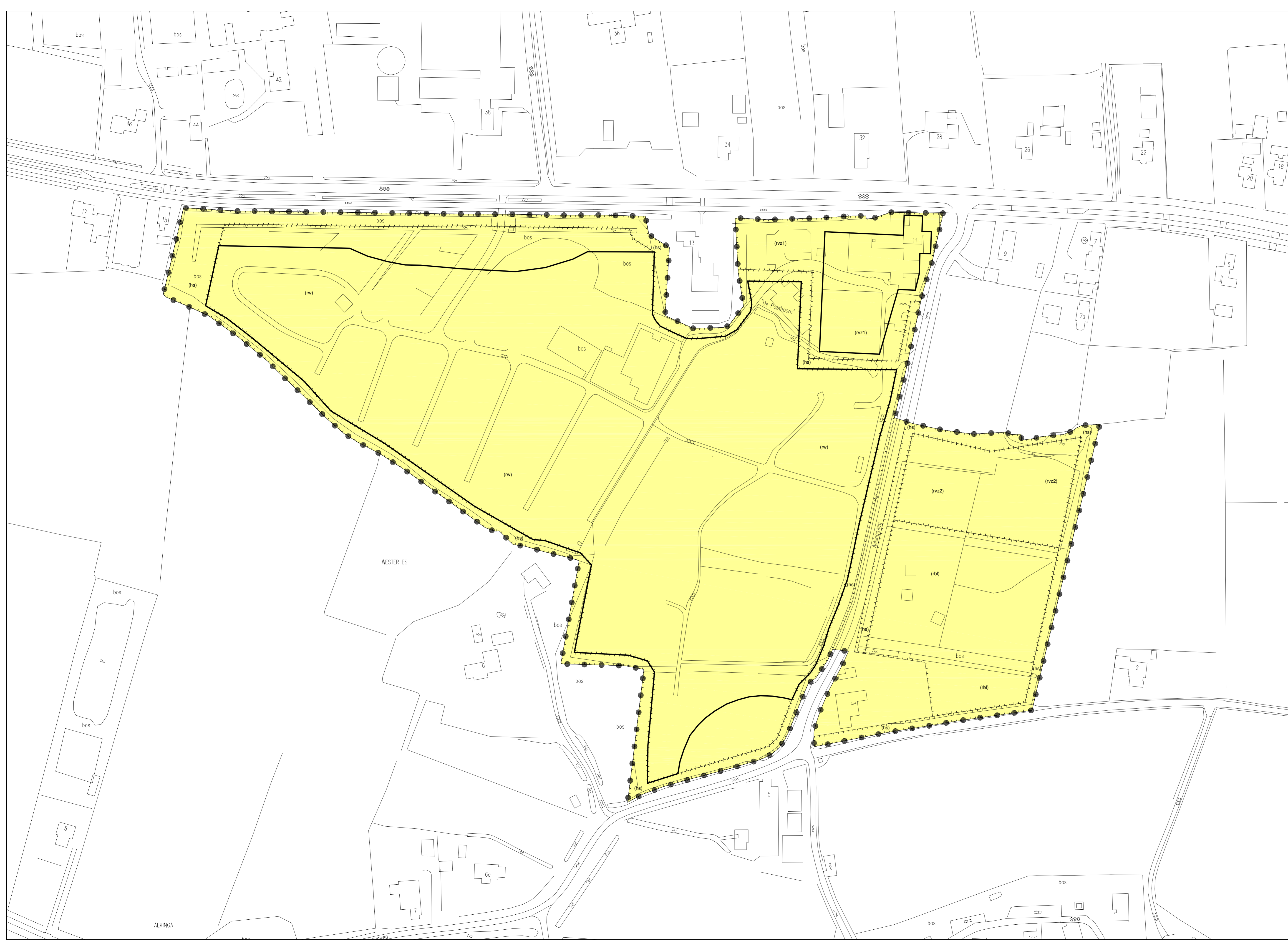
Na de vaststelling van de beheersverordening in 2013 bleek dat enkele mogelijkheden uit de hiervoor geldende bestemmingsplannen niet correct waren overgenomen. Daarnaast heeft de gemeente al werkende weg nog wat verbeterpunten geconstateerd. Met de herziening van de beheersverordening zijn deze onderdelen in de beheersverordening aangepast.

De beheersverordening is op enkele onderdelen aangepast, de overige regelingen zijn ongewijzigd. De toelichting is geactualiseerd. Wel wordt de hele beheersverordening opnieuw vastgesteld, zodat een integrale versie op internet te raadplegen is. Omdat het hier gaat om kleine aanpassingen is de nieuwe versie van de verordening niet opnieuw in het kader van de Inspraak ter inzage gelegd. Het betreft kleine aanpassingen die bijna allemaal op grond van de hiervoor geldende bestemmingsplannen ook al mogelijk waren. Met de wijziging zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen in de beheersverordening opgenomen.

Het betreft de volgende wijzigingen:

- Voor uitbreidingen van woonhuizen geldt dat voor wat betreft de hoogte mag worden aangesloten op de goot- en bouwhoogte van het bestaande woonhuis, dan wel de hoogte die op grond van de regels is toegestaan.
- De regeling voor erf- en terreinafscheidingen is aangepast in die zin dat ook in hoeksituaties een bouwhoogte van 2 meter is toegestaan. Bij het bouwen voor de voorgevel is er sprake van een vergunningplicht. Hierbij moet voldaan worden aan de eisen die op grond van de welstandsnota gelden. Vanuit die eisen is bepaald dat 90% open (gaas of latwerk) wordt uitgevoerd dan wel volledig in (begroeid) gaas- of latwerk.
- Enkele tekstuele onjuistheden zijn met deze wijziging gerepareerd.
- De meest recente ondergrond (GBKN) is gebruikt.

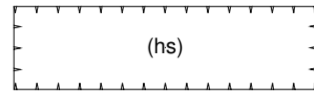
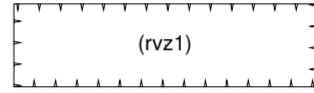
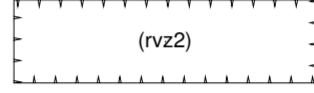
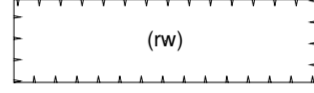
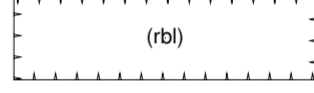

Met inachtneming van deze wijzigingen is de herziening van de beheersverordening op 20 mei 2014 vastgesteld.

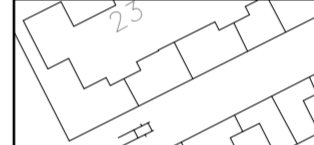


Besluitgebied
 Beheersverordening Recreatieterrein De Posthoorn

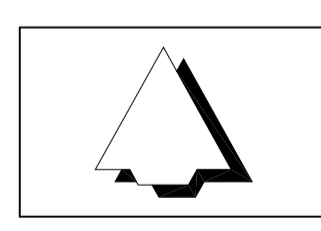
Besluitvlak
 Bestaand

Besluitsubvlakken

-  houtsingel
-  recreatievoorzieningen 1
-  recreatievoorzieningen 2
-  recreatiewoningen
-  recreatieblokhutten
-  bouwvlak

VERKLARING
 ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	21-05-13 / 20-05-14		PVD
ontwerp	22-11-12		PVD
voorontwerp			
concept	12-10-12		PVD




Gemeente Ooststellingwerf
 Beheersverordening Recreatieterrein
 De Posthoorn 2014

code: 14-51-01.05	IDN: NL.IMRO.0085.Posthoorn2014-VG01
formaat: 950 x 560 mm	schaal: 1:1000 kaart: 1/1

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
 9062 EJ Oenkerk
 Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk
 tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
 e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl



	Gemeente Ooststellingwerf College van burgemeester en wethouders Postbus 38 8430 AA Oosterwolde	Reactieformulier Inspraak ontwerp-beheersverordening "Recreatieterrein De Posthoorn"
<p>Op dit formulier kunt u uw opmerkingen over de ontwerp-beheersverordening "Recreatieterrein De Posthoorn" aangeven.</p> <p>U kunt dit formulier tot en met 30 januari 2013 naar ons opsturen of mailen naar gemeente@ooststellingwerf.nl</p>		
Naam*		
Adres*		
Postcode/plaats*		
E-mailadres		
Telefoonnummer		
* : verplicht in te vullen velden		
<p>Uw reactie:</p> <p>We zijn de eigenaren van de voormalige beheerderswoning 'de Posthoorn'. Wij runnen een restaurant in deze bedrijfswoning met twee kamers bed & breakfast en hebben in 2009 toestemming gekregen om een winkeltje met streekproducten en spulletjes voor in en om het huis te beginnen. Ook hebben wij een gastenverblijf. Wij zien deze zaken niet terug komen in de nieuwe beheersverordening. Bij eventuele verkoop van ons pand is het voor de nieuwe eigenaren niet duidelijk wat de mogelijkheden met het pand zijn.</p> <p>(Blz. 5: onder 2.1. staat dat de centrale recreatieve voorzieningen aan de noordoostzijde van het terrein zijn gesitueerd, nabij de bedrijfswoning. Deze voorzieningen bestaan onder ander uit een restaurant, bed & breakfast, receptie kantine, winkel en sanitaire voorzieningen. Volgens ons zijn een aantal voorzieningen niet nabij de bedrijfswoning, maar in de bedrijfswoning.</p>		
<p>Naar aanleiding van een gesprek met mevrouw _____ sturen wij een kopie mee van een kettingbeding welke staat vermeld in ons koopcontract. Wij mochten van de gemeente starten met onze zaak op voorwaarde dat wij een kettingbeding in ons koopcontract zouden zetten. Wij wensen dat wij onder dit kettingbeding uit kunnen komen, omdat het oude bestemmingsplan vervalst.</p>		
<p>Bijlage 1: Toestemming gemeente voor starten winkel</p>		
<p>Bijlage 2: kettingbeding koopcontract</p>		

Geen ruimte genoeg? Gebruik gerust de achterzijde!

datum

29-01-2013

Handtekening