BESTEMMINGSPLAN
MANDERVEEN, MANDERVEENSEWEG 59

gemeente Tubbergen

Ontwerp

COLOFON

TITEL: **Bestemmingsplan:**
Manderveen, Manderveenseweg 59

STATUS: **ONTWERP**

ONTWERP TER INZAGE
DATUM:

VASTSTELLING RAAD
DATUM:
KENMERK:

Inhoudsopgave

Toelichting **4**

Hoofdstuk 1 INLEIDING **5**
1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED 5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 5
1.4 LEESWIJZER 6

Hoofdstuk 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED 7
2.2 PLANBESCHRIJVING 7

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER **9**
3.1 RIJKSBELEID 9
3.2 PROVINCIAAL BELEID 10
3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID 11

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN **12**
4.1 BODEM 12
4.2 GELUID 12
4.3 LUCHTKWALITEIT 13
4.4 ECOLOGIE 13
4.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 13
4.6 EXTERNE VEILIGHEID 14
4.7 WATER 15

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING **16**
5.1 PLANSYSTEMATIEK 16
5.2 OPBOUW REGELS 16
5.3 TOELICHTING BIJ DE REGELS 16

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID **17**
6.1 ECONOMISCHE HAALBAARHEID 17
6.2 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID 17

Regels **18**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **19**
Artikel 1 Begrippen 19
Artikel 2 Wijze van meten 24

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **25**
Artikel 3 Wonen 25
Artikel 4 Waarde - Archeologie 30

Hoofdstuk 3 Algemene regels **32**
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels 32
Artikel 6 Algemene bouwregels 33
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 34
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 35
Artikel 9 Overige regels 36

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **37**
Artikel 10 Overgangsrecht 37
Artikel 11 Slotregel 38

Bijlagen bij de regels **39**
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het perceel Manderveenseweg 59 in Manderveen was een taxibedrijf gevestigd, maar de bedrijfsruimten staan al enkele jaren leeg. De voormalige bedrijfswoning wordt als reguliere woning gebruikt. Er is geen zicht op hergebruik van de bedrijfspanden conform het geldende bestemmingsplan of voor andere bedrijfsmatige activiteiten.

Met dit bestemmingsplan wordt een herontwikkeling van deze locatie aan één van de entrees van Manderveen mogelijk gemaakt. De herontwikkeling voorziet in de sloop van de leegstaande bedrijfspanden en de bouw van 3 woningen, een dubbele en één vrijstaande. Daarnaast krijgt de voormalige bedrijfswoning een reguliere woonbestemming.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit het (voormalige) bedrijfsperceel Manderveenseweg 59 en het naastgelegen woonperceel Manderveenseweg 61. Het plangebied ligt in het zuiden van Manderveen. De onderstaande afbeelding toont globaal de ligging ervan.

Ligging plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt onderdeel uit van het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

Het perceel Manderveenseweg 59 is hierin bestemd tot 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'autobedrijf, wat inhoudt dat het perceel specifiek voor een autobedrijf is bedoeld. Daarnaast heeft het perceel aanduidingen op grond waarvan een dienstwoning en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn toegestaan.

Het perceel Manderveenseweg 61 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Tuin'.

Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen (2006)

1.4 LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie, duurzaamheid en kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 komt de juridische opzet van het bestemmingsplan aan bod. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de voorbereidingsprocedure.

Hoofdstuk 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het plangebied van deze herziening bestaat uit het terrein van het voormalige taxibedrijf aan de Manderveenseweg 59, waarop nog een bedrijfsbestemming rust. Ook het naastgelegen perceel Manderveenseweg 61 dat een woonbestemming heeft is bij dit plangebied betrokken, omdat een gedeelte van het voormalige bedrijfsperceel met daarop een bijgebouw in gebruik is bij deze woning.

Hierbij is het overzichtelijker wanneer gronden die qua gebruik bij elkaar horen, ook binnen de grenzen van hetzelfde bestemmingsplan liggen.

2.2 PLANBESCHRIJVING

Met deze planherziening wordt de geldende bedrijfsbestemming volledig opgeheven. De voormalige bedrijfswoning (Manderveenseweg 59) wordt als reguliere woning bestemd, een deel van het voormalige bedrijfsterrein wordt bestemd als erf bij de woning Manderveenseweg 61 en er worden bouwmogelijkheden gecreëerd voor een dubbele en een vrijstaande woning.

Op de volgende afbeelding zijn de nieuwe woonkavels op het geldende bestemmingsplan geprojecteerd. Schetsmatig zijn met rode lijnen de begrenzing van het plangebied en de bestemmingsvlakken 'Wonen' aangeduid.

Indicatie grens bestemmingsplan en bestemmingsvlakken 'Wonen'

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak welke ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het van kracht zijnd ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. Door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en de door het tegelijkertijd plaatsvinden van groei, stagnatie en krimp toenemende regionale verschillen, zijn de beleidsnota's op het gebied van zowel ruimte als mobiliteit gedateerd. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is zo de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

- De SVIR vervangt verschillende bestaande nota's zoals:
- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- Pieken in de Delta.

In SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Met dit plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt ten behoeve van een dorp in het landelijk gebied. Hiermee zijn geen belangen gemoeid waarop het SVIR betrekking heeft.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De hiervoor behandelde structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van deze en andere structuurvisies te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. Deze zijn opgenomen in het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro). Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het Barro aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het betreft de volgende thema's:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarop het Barro betrekking heeft.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van deze ladder is te waarborgen dat in ruimtelijke plannen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden wordt gekomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in het Bro als motiveringseis opgenomen en is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Aangezien dit bestemmingsplan slechts voorziet in 3 nieuwe woningen is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie

Het provinciaal beleid staat omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Dit beleid is sinds 1 juli 2009 van kracht en op 3 juli 2013 geactualiseerd. De Omgevingsvisie geeft het provinciaal belang en beleid in de fysieke leefomgeving voor de lange termijn weer. De Omgevingsvisie beschrijft de ontwikkelingsperspectieven die zich beperken tot de hoofdlijnen zoals relevant voor de provinciale schaal.

Generieke beleidskeuzes

De provincie Overijssel heeft een aantal generieke beleidskeuzes geformuleerd, waarvan met name zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door de zogenaamde ‘SER-ladder’ van toepassing is. Deze methode gaat ervan uit dat je eerst het gebruik van de ruimte optimaliseert, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik onderzoekt en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden bekijkt.

Hoewel de SER-ladder en de ladder duurzame verstedelijking, die in de voorgaande paragraaf m.b.t. het Rijksbeleid beschreven is, niet geheel overeenkomen gaat hiervan wel hetzelfde principe uit. De beoogde ontwikkeling sluit hier goed bij aan, aangezien het een herontwikkeling betreft van een locatie binnen bestaand dorpsgebied. Er wordt hiermee een passende invulling gegeven aan een reeds enkele jaren geleden vrijgekomen bedrijfslocatie.

Ontwikkelingsperspectieven

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelingsperspectieven beschreven. Deze geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. De ontwikkelingsperspectieven zijn in tegenstelling tot de generieke beleidskeuzes niet normstellend, maar richtinggevend.

Op het plangebied en omgeving is het ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus bestaand' van toepassing, waarbinnen het is aangeduid als woongebied.

Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven met aanduiding planlocatie

De omgevingsvisie gaat voor woonwijken uit van ruimte voor herontwikkeling, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus. De herontwikkeling van een bedrijfs- naar een woonbestemming past goed in deze visie. Met dit plan zijn geen provinciale ruimtelijke belangen in het geding.

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID

Enkele jaren geleden is specifiek gekeken naar een aantal ontwikkelingen die een positieve impuls geven aan de kern Manderveen. Naast het plangebied van deze herziening betrof het ook de tegenovergelegen locatie Peddemors waar beperkte woningbouw is gerealiseerd. Voor de locatie Manderveenseweg 59 is destijds overeengekomen dat ter compensatie van het wegbestemmen van het taxi- en garagebedrijf, 3 vrijstaande woningen gerealiseerd konden worden. Het beoogde plangebied lag gedeeltelijk op de achterliggende agrarische bestemming en er werd nog voorzien in een zijweg van de Manderveenseweg ten zuiden van de huidige bebouwing. Het programma is in overleg met de initiatiefnemer inmiddels aangepast tot een dubbele en een vrijstaande woning binnen de grenzen van de huidige bedrijfsbestemming en is de zijweg niet meer benodigd.

Met deze bestemmingsplanherziening wordt een passende invulling gegeven aan de voormalige bedrijfsbestemming. Dit komt ten goede aan de uitstraling van (de entree van) Manderveen.

<u>Woonvisie</u>

In 2010 is de "Woonvisie 2010-2014; goed wonen voor alle doelgroepen" vastgesteld. Vanwege grote veranderingen in de woningmarkt is deze visie in 2012 geactualiseerd.

Naast de meer algemene visie op het wonen in Tubbergen, en een analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt, is per kern de omvang van de benodigde woningbouw voor de periode 2012-2019 bepaald. Tevens is bekend welke plancapaciteit beschikbaar of in voorbereiding is.

Voor de kern Manderveen geldt dat gelet op de bouwproductie in de jaren 2010 en 2011 de lokale woningbehoefte voor de periode 2012-2019 nog 9-14 woningen bedraagt. De beschikbare plancapaciteit bedroeg 9 bouwkavels. Daarnaast werd in de visie rekening gehouden met de nu voorliggende inbreidingslocatie.

Met de uitvoering van het inbreidingsplan aan de Manderveenseweg 59 is de lokale behoefte, samen met de beschikbare kavels in 'Bessentuin' grotendeels afgedekt.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 BODEM

De voorgestane ontwikkeling in het plangebied vereist dat inzicht verkregen wordt in de milieukundige gesteldheid van de bodem.

Op voorhand zijn er geen grootschalige verontreinigingen te verwachten die aan de uitvoering van het plan in de weg kunnen staan. Zo blijkt uit het bodeminformatiesysteem dat er in 2006 een onderzoek is uitgevoerd in het kader van de tanksanering. Daarbij is bij het vulpunt een verontreiniging geconstateerd. Deze is tijdens de sanering van de tanks opgeruimd. Daarnaast is er in 2000 een verkennend onderzoek uitgevoerd op en rond de planlocatie, waaruit geen grootschalige verontreinigingen naar voren zijn gekomen.

Voor de bouw van woningen zal, in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning, met een bodemonderzoek aangetoond moeten worden dat de bodemkwaliteit in overeenstemming is met een woonfunctie. Indien nodig zullen maatregelen getroffen moeten worden. Dit onderzoek kan het best en eenvoudigst worden uitgevoerd, nadat de sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

4.2 GELUID

In de Wet geluidhinder zijn onder meer regels opgenomen ten aanzien van de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies, zoals woningen. De bestaande en toekomstige woningen bevinden zich binnen de bebouwde kom van Manderveen. Voor dit gedeelte van de Manderveenseweg geldt een maximum snelheid van 30km/u, waardoor hiervan geen wettelijke geluidszone uitgaat. Desondanks is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel van belang om inzicht te hebben in de geluidsbelasting op de gevels.

Uitsnede geluidskaart

Uit de geluidskaart van de gemeente Tubbergen blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de voorgevels van de woningen rond de voorkeursgrenswaarde van 48dB ligt. Het zal dan ook geen probleem opleveren om aan het maximale binnenniveau van 33 dB, zoals bepaald in het Bouwbesluit, te kunnen voldoen.

Conclusie

De eisen uit de Wet geluidhinder staan niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn regels ten aanzien van luchtkwaliteit vastgelegd. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM is bepaald dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m^3, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling.

In de Regeling NIBM staan de getalsmatige grenzen van projecten die ´niet in betekenende mate´ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een woningbouwlocatie draagt op grond van deze regeling niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit indien de locatie niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In casu is sprake van de toevoeging van 3 woningen.

Conclusie

Er is geen sprake van een ontwikkeling die in betekenende mate bijdraagt aan de (verslechtering van de) luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 ECOLOGIE

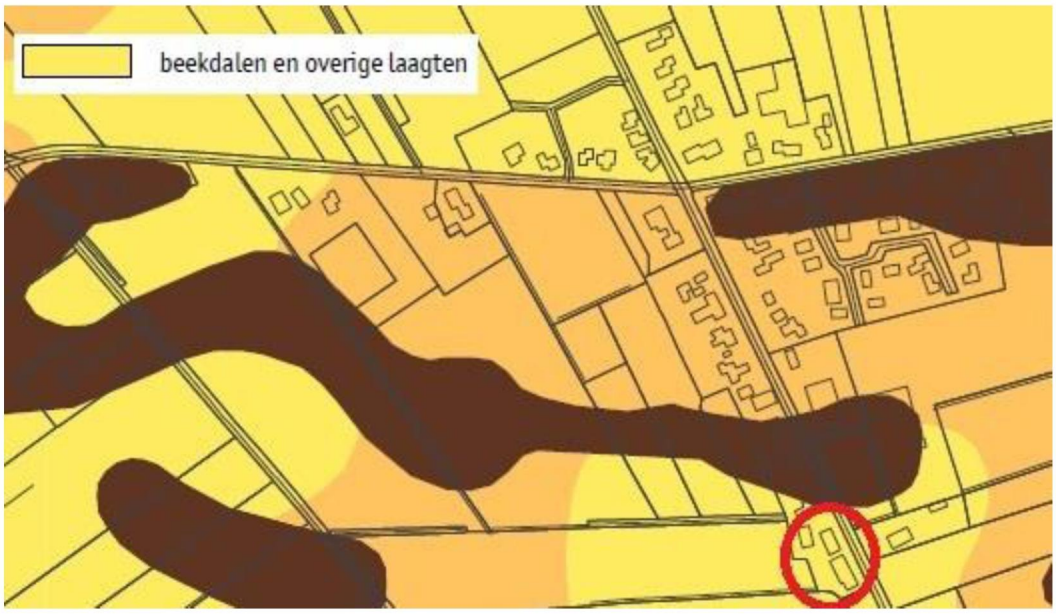
Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet geeft regels ten aanzien van beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet heeft betrekking op bescherming van dier- en plantensoorten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS of een beschermd natuurgebied. Ook zijn er geen significant nadelige effecten te verwachten ten aanzien van Natura 2000-gebieden die buiten het plangebied liggen.

Op voorhand is niet uit te sluiten dat er zich in de te slopen bebouwing beschermde soorten bevinden. Dit vormt een aandachtspunt bij de (voorbereiding) van de sloopwerkzaamheden. Het uitvoeren van een quickscan kan vooraf inzicht geven in de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten en te nemen maatregelen.

4.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Op 14 juni 2010 heeft de Raad van de gemeente Tubbergen de Archeologische verwachtings- en advieskaart vastgesteld. Het plangebied ligt in een gebied dat op deze kaart is aangeduid als "beekdalen en overige laagten".



Voor dit gebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is alleen vereist bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 5000m2, dieper dan 40 cm. Voor dit plan geldt op grond van de archeologische verwachtingen- en advieskaart een vrijstelling.

Cultuurhistorie

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waarop het plan een (negatieve) invloed kan hebben.

Conclusie

Als gevolg van dit plan zijn geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken zijn normen en kwaliteitseisen vastgelegd in wetgeving. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) schrijft voor dat het met betrekking tot de externe veiligheid in het kader van het bestemmingsplan noodzakelijk is inzicht te hebben in de risico's die veroorzaakt worden door het productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), met de bijbehorende regeling, regelt de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi.

Transport

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt sinds 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het Bevt is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' verankerd. Het primaire doel van dit basisnet is het creëren van een plafond voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Aan de hand van deze maximale vervoerstromen van gevaarlijke stoffen kunnen de externe veiligheidsrisico's worden bepaald.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Beoordeling

Plaatsgebonden risico

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Met deze planherziening wordt juist een verkooppunt voor motorbrandstoffen planologisch opgeheven. Ook liggen er over het gebied geen PR risicocontouren van inrichtingen die buiten het plangebied liggen.

In het plangebied en in de nabijheid hiervan zijn geen buisleidingen aanwezig waarvan de contour voor de PR grenswaarde over het gebied ligt.

In het plangebied en in de nabijheid hiervan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig waarvan de contour voor de PR grenswaarde over het gebied ligt.

Groepsrisico

Uitvoering van dit bestemmingsplan leidt tot een aanzienlijke toename van kwetsbare objecten. De beoogde nieuwe woonwijk ligt echter niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 WATER

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Ook is het niet gelegen binnen een waterwingebied of anderszins beschermd gebied.

Een aantal bestaande gebouwen wordt gesloopt. Ook wordt de bestaande oppervlakteverharding grotendeels verwijderd. Door nieuwbouw en de aanleg van terrassen bij de woningen wordt weliswaar nieuwe verharding toegevoegd, maar deze is beperkter dan die in de bestaande situatie. Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak op het perceel per saldo af. Dit levert een positief effect op ten aanzien van de infiltratiemogelijkheden van hemelwater.

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 PLANSYSTEMATIEK

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2 OPBOUW REGELS

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De inleidende regels vormen Hoofdstuk 1 en bevatten de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn de regels bij de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder algemene regels, Hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in Hoofdstuk 4 de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

5.3 TOELICHTING BIJ DE REGELS

De regels bij dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op die van het bestemmingsplan Kleine Kernen, dat met ingang van 19 maart 2015 als ontwerp ter inzage is gelegd. Hiermee wordt beoogd om de planologische mogelijkheden zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De uitvoering van het plan betreft een particulier initiatief. Om eventuele planschadekosten af te dekken is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten op basis waarvan deze voor rekening van initiatiefnemer komen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.2.1 Inspraak

Vanwege de beperkte omvang en impact van het plan is het niet voor inspraak ter inzage gelegd.

6.2.2 Vooroverleg

Met deze herverkaveling zijn geen belangen van het Rijk gemoeid, waardoor vooroverleg met de Rijksdiensten niet vereist is.

Gezien de beperkte impact van deze planherziening is eveneens geen vooroverleg met het waterschap gevoerd. Wel wordt het waterschap in kennis gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerp, zodat eventuele opmerkingen in een zienswijze verwoord kunnen worden.

Ook met de provincie Overijssel is geen vooroverleg gevoerd over het plan. Het betreft een herontwikkeling van een vrijgekomen bedrijfsbestemming in bestaand bebouwd gebied. Zoals onderbouwd in paragraaf 3.2 zijn hierbij geen provinciale belangen in het geding.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Manderveen, Manderveenseweg 59 met identificatienummers NL.IMRO.0183.0904343-ow01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 (hoek)erker:

een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid dat door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde gebaseerd op de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.11 bed-and-breakfast:

het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.13 bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
   1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
   2. aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

b. ten aanzien van het overige gebruik:
   1. bestaand ten tijde van inwerkingtreding van dit plan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel 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. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is tevens bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een zolder en vliering;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 dak:

iedere vorm van bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.27 dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomaat;

1.31 gebouw:

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

1.32 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 die bestemming het belangrijkst is;

1.33 hoofdverblijf

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.34 huishouding:

een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.35 inwoning:

wonen in een (ondergeschikt) deel van een woning als medegebruiker van het pand;

1.36 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil;

1.37 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.38 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.39 mantelzorg:

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

1.40 meetverschil:

een door feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.41 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, waaronder straatmeubilair, abri's, transformatorhuisjes, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;

1.42 peil:

Onder het peil wordt verstaan:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.44 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.45 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.47 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.48 verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.50 voorgevelrooilijn:

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.51 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve en/of ten dienste van de waterhuishouding, waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, bruggen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, voorzieningen voor infiltratie, buffering, berging en afvoer van water, voorzieningen ten behoeve van biologische waterzuivering en (secundaire en/of tertiaire) bluswatervoorzieningen;

1.52 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.53 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.54 zakelijke dienstverlening:

bedrijfsmatige activiteit welke niet gericht is op het produceren van goederen, maar op het verlenen van diensten.

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 boeibord, 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 terrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de afstand tussen de zijdelingse perceelgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, liftkokers, lichtkappen, zonnepanelen en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.8 maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. speelvoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
f. parkeervoorzieningen;
g. wegen en paden;
h. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 3.1.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
d. de afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor aaneengebouwde of half vrijstaande woningen, tenzij de bestaande afstand tot de perceelsgrens minder is, in welk geval die afstand aangehouden dient te worden;
e. hoofdgebouwen worden vrijstaand, dan wel twee aaneen gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal woningen mag worden gebouwd;
f. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
g. de voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de openbare weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
h. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij de woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, met dien verstande dat een carport ten minste 1 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt, voor zover gelegen buiten het bouwvlak ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte groter is, dit bestaande oppervlak als maximum geldt;
d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte ten hoogste 0,3 m boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient ten minste 1 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. bij vrijstaande woningen aan één zijde een afstand van ten minste 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen;
g. in afwijken van het gestelde onder b mogen de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door erkers, luifels, balkons en ingangspartijen, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding ten hoogste 1 m mag bedragen;
    2. de breedte maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen en de breedte van hoekerkers ten hoogste 50%. Deze bouwdelen dienen ten minste 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
    3. indien bestaande gevelopeningen dit noodzakelijk maken en dit uit architectonisch oogpunt noodzakelijk is, de breedte ten hoogste 3/5 deel van de breedte van de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag bedragen en de breedte van hoekerkers ten hoogste 2/3. De bouwdelen dienen ten minste 0,50 m uit de zijgevel te zijn gesitueerd, met uitzondering van hoekerkers;
    4. de bouwhoogte ten hoogste 4 m mag bedragen of indien de woning of dat woongebouw een hogere verdiepingsvloer bevat ten hoogste tot 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of dat woongebouw;
    5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 m mag bedragen. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers bij een halfvrijstaande of rijenwoning, is de voorgeschreven afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelgrens niet van toepassing;
    6. ten hoogste 1 (hoek)erker per voorgevel van een woning toegestaan.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij hoekperceel

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en c mag bij een hoekperceel voor één van de twee naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan bebouwing opgericht worden, met dien verstande dat:

a. een bijbehorend bouwwerk voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
    1. het een hoeksituatie betreft waarbij sprake is van twee naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw;
    2. het bijbehorend bouwwerk tenminste 3 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd, met dien verstande dat een carport ten minste 1 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
    3. ten hoogste één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt overschreden, welke gezien de ligging niet als een logische voorgevelrooilijn kan worden aangemerkt;
    4. het bijbehorend bouwwerk ten minste 2 m uit het openbaar gebied wordt gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn van aansluitende bebouwing niet wordt overschreden.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2 m mag bedragen;

b. de bouwhoogte van kunstwerken of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afstand perceel hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, met dien verstande dat:

a. de afstand mag worden verkleind tot 0 m;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in artikel 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding;
f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder f in die zin dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:

a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
b. er sprake blijft van één huishouden;
c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
d. de afhankelijke woonruimte wordt binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd;
e. er ontstaat geen zelfstandige woning;
f. er mag geen extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg worden gemaakt;
g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.2 Bed-and-breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, mits:

a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
b. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
c. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
f. gelegen aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.3 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:

a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte behoeft te worden gegaan;
c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.4 Aan-huis-verbonden-bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage 1 "Staat van bedrijfsactiviteiten" zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
b. het pand waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd tevens kan worden aangemerkt als het hoofdverblijf van de exploitant of de beoefenaar van het beroep, dan wel kan worden aangemerkt als het bij het hoofdverblijf behorende bijgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
c. het gebruik ondergeschikt is aan de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel met een maximum tot 50 m²;
d. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
e. het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
f. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats;
g. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

3.6.5 Aan-huis-verbonden-beroep

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden-beroep, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m2 mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepsactiviteit;
b. het beroep dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
d. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft;
f. er geen buitenopslag plaatsvindt;
g. opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende bouwwerken plaats.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijzigen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, mits:

a. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m² per bouwperceel;
b. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
c. het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
e. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelgrens ten minste 8 m bedraagt;
f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwen

Op de tot 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de andere bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.2.1 is niet van toepassing op:

a. bouwwerken en -projecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische waarde' met een oppervlakte van niet meer dan 100 m2, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,5 m zal kunnen worden verstoord;
b. bouwwerken en -projecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m2, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord;
c. bouwwerken en -projecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m2, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 m zal kunnen worden verstoord;
d. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend en waarbij een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

4.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.3.1 kan een vergunning worden verleend indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen en verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

4.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel4.4.1 is niet vereist voor:

a. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische waarde' met een oppervlakte van niet meer dan 100 m2, en waarbij dit niet leidt tot het verstoren van de bodem tot dieper dan 0,5 m;
e. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m2, en waarbij dit niet leidt tot het verstoren van de bodem tot dieper dan 0,4 m;
f. werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachtingswaarde' met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m2, en waarbij dit niet leidt tot het verstoren van de bodem tot dieper dan 0,4 m;
g. werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

4.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene afwijkingsregels

5.1 Afwijken maatvoering

5.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

5.1.2 Meetverschil

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

5.1.3 Profiel weg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken in die zin dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

5.1.4 Bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in die zin dat:

a. er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het plangebied aanwezige waarden;
b. de bouwhoogte van informatiezuilen mag worden vergroot tot 5 m;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag worden vergroot tot 8 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag worden vergroot tot 10 m;
e. de bouwhoogte van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten mag worden vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
    1. de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
    2. de te plaatsen mast (deels) door bomen gecamoufleerd wordt dan wel dat bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande gebouwen en andere verticale elementen;
    3. door middel van een landschapsplan aansluiting wordt gezocht bij de omliggende omgeving en/of landschapselementen;
    4. het principe van site-sharing wordt toegepast;
    5. door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
    6. er afstemming plaatsvindt met de Nota GSM-UMTS installaties;

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van met vergunning tot stand gekomen bouwwerken, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
b. de stalling en/of opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutiebedrijf;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 9 Overige regels

9.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheid blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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 bestemmingsplan, 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 gedaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.

d. Het bepaalde onder a 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Manderveen, Manderveenseweg 59.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten