

Regels

**Bestemmingsplan Reutum,
Molenhofweg 10**



ad fontem

JURIDISCH BOUWADVIES

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDENDE REGELS	3
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN	3
1.1 plan.....	3
1.2 bestemmingsplan	3
1.3 aanduiding	3
1.4 aanduidingsgrens	3
1.5 ander-werk.....	3
1.6 bebouwing.....	3
1.7 bebouwingsgrens	3
1.8 beperkt kwetsbaar object	3
1.9 bestaand	3
1.10 bestemmingsgrens	3
1.11 bestemmingsvlak	3
1.12 bijbehorend bouwwerk	4
1.13 bouwen	4
1.14 bouwgrens.....	4
1.15 bouwperceel	4
1.16 bouwperceelgrens.....	4
1.17 bouwvlak.....	4
1.18 bouwwerk.....	4
1.19 bouwwerk van openbaar nut	4
1.20 gebouw	4
1.21 gebruik	4
1.22 hoofdgebouw	4
1.23 kwetsbaar object.....	4
1.24 normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden	5
1.25 omgevingsvergunning	5
1.26 permanente bewoning.....	5
1.27 recreatiewoning.....	5
1.28 seksinrichting.....	5
1.29 verbeelding.....	5
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	6
2 BESTEMMINGSREGELS	7
ARTIKEL 3 RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE	7
3.1 Bestemmingsomschrijving	7
3.2 Bouwregels.....	7
3.3 Nadere eisen	7
3.4 Afwijken van de bouwregels	7
3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid	7
3.4.2 Afwegingskader.....	7
3.5 Specifieke gebruiksregels	8
3.5.1 Algemeen	8
3.5.2 Voorwaardelijke verplichting	8
3 ALGEMENE REGELS	9
ARTIKEL 4 ANTI-DUBBELTELREGEL	9
ARTIKEL 5 ALGEMENE BOUWREGELS	10
5.1 Algemene regels	10
5.2 Afwijkingsregels	10
ARTIKEL 6 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	11
4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	12

ARTIKEL 7 OVERGANGSRECHT	12
7.1 Overgangsrecht bouwwerken	12
7.2 Overgangsrecht gebruik	12
ARTIKEL 8 SLOTREGEL	13

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Reutum, Molenhofweg 10' met identificatienummer NL.IMRO.0183.1100891-vg01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingsgrens

een als zodanig beschreven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze regels zijn toegestaan;

1.8 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c., vallen;
- c. sport- en kampeerterrinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d., vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.9 bestand

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Reutum, Molenhofweg 10';

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 bouwwerk van openbaar nut

een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

1.20 gebouw

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

1.21 gebruik

onder gebruik wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken;

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 kwetsbaar object

- a. woningen niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto

- vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.24 normale onderhouds- en exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.25 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.26 permanente bewoning

bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.27 recreatiewoning

een gebouw, waarvoor een omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en dat dient als periodiek verblijf niet zijnde permanente bewoning;

1.28 seksinrichting

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

1.29 verbeelding

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk

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

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;

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;

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang nabij een weg of pad ligt: de bouwhoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 30 cm;

2.2

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de digitale kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Verblifsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'verblifsrecreatie' bestemd voor:

- de bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen met bijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding;

3.1.2

In de bestemming zijn seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Verblifsrecreatie' aangewezen gronden mag met in achtneming van het bepaalde in artikel 5 (Algemene bouwregels) uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

- a. recreatiewoningen, geldt dat:
 1. het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 4;
 2. de inhoud van een recreatiewoning inclusief aangebouwde berging en kelder niet meer bedraagt dan 300 m³;
 3. de goothoogte van een recreatiewoning ten hoogste 3 meter bedraagt;
 4. de bouwhoogte van een recreatiewoning ten hoogste 5,5 meter bedraagt;
- b. overige bouwwerken geldt dat:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt met uitzondering van erfscheidingen waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2,50 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 3.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij toepassing van deze regels nadere eisen te stellen ten aanzien van de landschappelijke inpassing c.q. de terreininrichting wanneer bebouwing wordt opgericht. Deze nadere eisen mogen alleen betrekking hebben op de landschappelijke inpassing van de recreatiewoningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van dit plan kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. het bepaalde in artikel 3.2 onder b voor het toestaan van lichtmasten.

3.4.2 Afwegingskader

De in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- c. de landschappelijke inpassing van het recreatiepark gewaarborgd blijft.

Indien de belangen onevenredig worden geschaad worden de in artikel 3.4.1 genoemde afwijkingen niet toegelaten.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend een gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel [3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving tenzij binnen een jaar na het tijdstip van onherroepelijkheid van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage [1](#) opgenomen KGO-plan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels

5.1.1

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels gelden ten aanzien van de gronden gelegen binnen een zone van 250 meter ter weerszijden van een weg:

- a. indien en voor zover door middel van de in de regels opgenomen (de bouw van) geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, mag de geluidsgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde op de gevel vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (zoals deze luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerpplan);
- b. indien en voor zover een op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezige woning binnen hetzelfde bouwvlak vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze weg, niet mogen verminderen.

5.1.2

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemming 'Verkeer' de volgende afstanden uit de as van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen:

categorie:	afstand uit de wegas:
wegen klasse C	30 meter
wegen klasse D	20 meter
wegen, overige verharde wegen	15 meter
wegen, onverharde wegen	15 meter

5.2 Afwijkingsregels

5.1.1

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1.1, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege de weg als genoemd in artikel 82, lid 1 Wet geluidhinder (zoals deze luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerpplan).

5.2.1

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1.2, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1

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

6.2

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

6.3

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3

Artikel 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 42/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

7.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4

Artikel 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Reutum, Molenhofweg 10'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Tubbergen van 26 mei 2014.