

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	6
Hoofdstuk 2	Functies en gebiedsaanwijzing	7
Artikel 4	Agrarisch - 1	7
Artikel 5	Groen	12
Artikel 6	Maatschappelijk	14
Artikel 7	Verkeer	16
Artikel 8	Tuin	18
Artikel 9	Wonen - Wonen in de bebouwde kom	20
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	24
Artikel 11	Waarde - Archeologie 4	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels voor activiteiten	28
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 13	Algemene ruimtelijke bouwregels	29
Artikel 14	Planologische gebruiksactiviteiten	30
Artikel 15	Regels parkeren	32
Artikel 16	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	34
Artikel 17	Overgangsrecht	34

Regels

Dit plan beoogt een wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen en een woon-zorgcomplex op uitbreidingslocatie de Eschenhoek 2. Juridisch is het plan een nieuw hoofdstuk in het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22k van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22k' gelezen worden.

De bijlage bij de in deze voorziening weergegeven hoofdstukken moet gelezen worden als onderdeel van Bijlage 22k bij het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1. Bijlage 1 bij dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen' bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit TAM-IMRO-deel van het omgevingsplan.
2. De bijlage bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen', tenzij in bijlage 1 bij dit TAM-omgevingsplan daarvan is afgeweken.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m² of m³ zijn uitgedrukt.

Voor zover de meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 in strijd zijn met de meet- en rekenbepalingen in dit artikel, gaan deze meet- en rekenbepalingen voor.

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor overkappingen geldt een inhoud gerekend tussen de buitenzijde van de denkbeeldige gevelvlakken verticaal geprojecteerd vanaf de buitenzijden van de afdekking;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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 bouwperceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de as van de functie 'Verkeer' dan wel waar geen functie geldt, de as van de weg;

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Eschenhoek Tubbergen, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0183.TAMGKESCHENHK-OW01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzing

Artikel 4 Agrarisch - 1

4.1 Functieomschrijving

De gronden binnen de functie 'Agrarisch - 1' mogen gebruikt worden voor:

- a. het agrarisch gebruik;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat agrarische bedrijfsvoering in de vorm van intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende erven, voorzover de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- e. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van eigen en streekeigen producten vanaf de boerderij, rondleidingen, en dergelijke;
- f. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
- h. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
- i. hobbymatig agrarisch gebruik;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. wegen, ontsluitingswegen voor bebouwde percelen en agrarische kavelpaden;
- l. fiets- en wandelpaden;
- m. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- n. tuinen tot een oppervlakte van ten hoogste 900 m² (op en/of aansluitend aan het bouwvlak);
- o. het bewerken van bedrijfseigen mest;
- p. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

- q. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- r. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, mantelzorg en/of bed and breakfast;
- s. paardrijbakken binnen bouwvlakken;
- t. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Beoordelingsregels

4.2.1 Toepassingsbereik

- a. In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen gelden de in artikel 4.2 opgenomen beoordelingsregels;

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen een bouwvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid genoemd in 4.1 worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal met ten hoogste 1.000 m³ worden uitgebreid. De inhoud van een bedrijfsgebouw of overkappingen wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- d. tunnelkassen en blaastunnels zullen worden gebouwd binnen een bouwvlak of in een zone van 50 m rondom een bouwvlak;
- e. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen, tenzij het bestaande aantal

- meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
- f. de vrijstaande bedrijfsgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
 - g. kelders bij bedrijfswoningen zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit de bedrijfswoningen bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;
 - h. aan de bedrijfswoning/plattelandswoning aangebouwde bedrijfsgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning/plattelandswoning worden gebouwd;
 - i. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte of inhoud per bouwvlak/bedrijf*		Goothoogte in m*		Dakhelling in °*		Hoogte in m*
	Per gebouw of overkapping	gezaamenlijk	Min.	Max.	Min.	Max.	Max.
Bedrijfsgebouwen en overkappingen	-	1.500 m ²	1,50	6,00	18	-	12,00
Bedrijfswoningen, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen	1.000 m ³	-	-	4,00+	30 [^]	60	9,00++
Aangebouwde overkappingen aan een bedrijfswoning	-	75 m ²	-	3,00	-	60	8,00++
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	100 m ²	-	3,00	-	60	8,00++
Teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven	-	500 m ²	-	4,00	-	-	10,00
Kassen ten behoeve van sierteeltbedrijven	-	1.000 m ²	-	4,00	-	-	10,00
Tunnelkassen en blaastunnels	-	-	-	-	-	-	2,00

* In die gevallen dat de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte, bouwhoogte en dakhellingen afwijkt van hetgeen is bepaald in het schema, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

[^] Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt geen minimale dakhelling.

+ De goothoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

++ De bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw binnen het bouwvlak ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- b. er zullen buiten het bouwvlak geen pomphuisjes en waterbassins worden gebouwd;
- c. er zullen geen paardrijbakken buiten de bouwvlakken en op een afstand van minder dan 5,00 m vanaf houtopstanden worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwvlak ten hoogste 15,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,50 m bedragen;
- f. silo's, platen en mestbassins zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen een zone van 75 m rondom het bouwvlak en op een afstand van ten minste 5,00 m vanaf houtopstanden. Buiten de zone van 75 meter mag alleen opslag plaatsvinden daar waar de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag" is opgenomen;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van opslag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag" zal ten hoogste 15,00 m bedragen;

4.3 Specifieke functieregels

4.3.1 Verboden gebruik

Het is verboden om binnen deze functie de volgende gebruiksactiviteiten te verrichten:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in 4.1 toegelaten bedrijvigheid en bedrijvigheid waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
- b. het opslaan van mest en/of landbouwproducten voor zover gelegen buiten een zone van 75 m rondom het bouwvlak, met uitzondering van:
 1. tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- c. het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- e. het gebruik van niet aan de bedrijfswoning gebouwde gebouwen voor wonen, met uitzondering van mantelzorg zoals bedoeld is in artikel 22.36 van het omgevingsplan;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een waterbassin;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt, voorzover:
 1. de gronden niet zijn gelegen binnen of aansluitend aan het bouwvlak van het betreffende sier- en/of boomkwekerijbedrijf met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwvlak sierteelt- en/of boomkwekerijbedrijf";
 2. de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de containerteelt per sier- en/of boomkwekerijbedrijf meer bedraagt dan 1,50 hectare, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak buiten een bouwvlak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
- i. het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen, indien dit leidt tot een toename van ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf;
- j. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij het agrarische gebruik van gronden is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen'.

4.3.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken in overeenstemming met deze functie wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:
 1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning ten hoogste 30% van het bruto vloeroppervlak van de bedrijfswoning inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, bedraagt;
 3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van:
 1. bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een bedrijfswoning zijn toegestaan;
- c. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van activiteiten vanaf de boerderij, rondleidingen, wel en/of niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de producten die op het bedrijf zelf tot stand komen, en dergelijke, mits de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt;
- d. het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag van niet-agrarische zaken voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest en de gebruiksoppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt.

4.4 Omgevingsplanactiviteit

4.4.1 Inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in c onder d in die zin dat de bedrijfswoning/plattelandswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
- b. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

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

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen of doen vellen van bomen en/of houtgewas die onderdeel uitmaken van een houtopstand die een zelfstandige eenheid vormt groter dan 10 are of meer dan 20 bomen in een rijbeplanting;
- b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- c. het aanleggen en/of verharderen van paden, wegen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak, met uitzondering van:
 1. het aanleggen en/of verharderen van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen voorzien van een bouwvlak;
 2. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;

3. het aanbrengen van kuilvoerplaten in een directe ruimtelijke relatie met het bouwvlak;
 4. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren.
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden waarbij hoogteverschillen van 0,30 m of meer worden gerealiseerd;
 - e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

4.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen, zoals:
 1. het periodiek afzetten van hakhout;
 2. het vellen van bomen en/of houtopstanden zoals benoemd in artikel 11.111 Besluit activiteiten leefomgeving.
- b. het normale agrarische gebruik betreffen;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. dienen ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan of landschapsplan.

4.5.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van landgoederen;
- b. er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 5 Groen

5.1 Functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn geschikt voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen, met dien verstande dat speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. verkeersvoorzieningen.

5.2 Beoordelingsregels

5.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 5.2 opgenomen beoordelingsregels;

5.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet voldoen aan de beleidsregels 'BKP De Eschenhoek 2 Tubbergen' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

5.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m 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 2 m bedragen;
- d. in- en uitritten van parkeergarages zijn uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeergarage'.

5.3 Specifieke functieregels

5.3.1 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 5.1 gegeven functieomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat er nieuwe fiets- en voetpaden en in- en uitritten mogen worden aangelegd;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

5.3.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. het aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 3 per kalenderjaar;

- c. het evenement duurt maximaal 6 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Functieomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn geschikt voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat het aantal zorgwoningen maximaal 32 bedraagt;
- b. (sociaal-)medische voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

6.2 Beoordelingsregels

6.2.1 Toepassingsbereik

- a. In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 6.2 opgenomen beoordelingsregels;

6.2.2 Algemeen

- a. op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1;
- b. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet voldoen aan de beleidsregels 'BKP De Eschenhoek 2 Tubbergen' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

6.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten dienste van de bestemming tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk";
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk' mag de bouwhoogte ten hoogste 3,3 m bedragen;
- d. het vloerpeil van een hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'vloerpeil t.o.v. NAP (m)' de aangegeven hoogte bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

6.3 Maatwerkvoorschriften

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.

6.4 Specifieke functieregels

6.4.1 *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 6.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca;
- c. risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- g. het gebruik van een woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn geschikt voor:

- a. wegen, straten en paden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' uitsluitend een calamiteitenontsluiting is toegestaan;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. terrassen;
- e. evenementen;
- f. kunstwerken;
- g. kunstobjecten;
- h. speelvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van afvoer, (tijdelijke)berging en infiltratie van hemelwater;
- l. tuinen, erven en terreinen.

7.2 Beoordelingsregels

7.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 7.2 opgenomen beoordelingsregels.

7.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet voldoen aan de beleidsregels 'BKP De Eschenhoek 2 Tubbergen' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

7.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten of speeltoestellen mag ten hoogste 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.

7.3 Maatwerkvoorschriften

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.

7.4 Specifieke functieregels

7.4.1 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 7.1 gegeven functieomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op het functie gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

7.4.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;

- a. het aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 3 per kalenderjaar;
- b. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Functieomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn geschikt voor:

- a. tuinen in de vorm van gras- en bloemenweiden met daaraan ondergeschikt bomen; met daaraan ondergeschikt:
 - b. water;
 - c. paden
- met daarbijbehorende:
- d. andere bouwwerken.

8.2 Beoordelingsregels

8.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 9.2 opgenomen beoordelingsregels;

8.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet voldoen aan de beleidsregels 'BKP De Eschenhoek 2 Tubbergen' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

8.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend gebouwen in de vorm van een kippenhok, buitenkeuken en daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin";
- b. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 6 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd nadat een haag met een hoogte van 1,20 m rondom de locatie van deze gebouwen is aangelegd;
- e. per omhaagde tuin zal ten hoogste één bouwwerk of object worden gerealiseerd.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen erfafscheidingen worden gebouwd;
- b. zwembaden, speeltoestellen en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin", met dien verstande dat:
 - 1. deze andere bouwwerken uitsluitend zullen worden gebouwd nadat een haag met een hoogte van 1,20 m rondom de locatie van deze gebouwen is aangelegd;
 - 2. per omhaagde tuin ten hoogste één bouwwerk dan wel object zal worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin" ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. er zullen geen andere bouwwerken buiten het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin" worden gebouwd.

8.3 Specifieke functieregels

8.3.1 Verboden gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 14.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van opgaande beplanting, moestuinen en dergelijke, met

uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin".

Artikel 9 Wonen - Wonen in de bebouwde kom

9.1 Functieomschrijving

De gronden en bouwwerken binnen de functie 'Wonen - Wonen in de bebouwde kom' mogen worden gebruikt voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. speelvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. 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;

9.2 Beoordelingsregels

9.2.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het gestelde in artikel 22.29 gelden de in artikel 9.2 opgenomen beoordelingsregels;

9.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b met betrekking tot het uiterlijk en situering van bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, moet voldoen aan de beleidsregels 'BKP De Eschenhoek 2 Tubbergen' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

9.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet minder bedragen dan aangegeven hoogte;
- e. een hoofdgebouw wordt vrijstaand, dan wel twee aaneen gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- f. 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;
- g. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag;
- h. 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;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel van het hoofdgebouw in of op maximaal 2 meter van de aangegeven gevellijn worden gebouwd;

- k. het vloerpeil van een hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'vloerpeil t.o.v. NAP (m)' de aangegeven hoogte bedragen.

9.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij woningen*

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 wordt ten minste 3 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan 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 bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 250 m²;
- 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 dient aan één zijde een afstand van ten minste 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen, dan wel 0 meter indien op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- g. in afwijking van het gestelde onder b mogen bijbehorende bouwwerken voor de voorgevelrooilijn(en) worden gebouwd voor wat betreft 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 te bedragen. Bij twee aan elkaar gekoppelde erkers bij een halfvrijstaande of rijenwoning, is de voorgeschreven afstand van 2 m tot de zijdelingse perceelsgrens niet van toepassing;
 6. ten hoogste 1 (hoek)erker per voorgevel van een woning toegestaan.
- h. in afwijking van het gestelde onder a t/m f mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hofwoningen' bijbehorende bouwwerken uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk', met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,3 meter.

9.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij hoekperceel*

- a. In afwijking van het bepaalde in sublid 9.2.4 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, mits:
 1. 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 2 m achter één naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
 2. 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;
 3. het bijbehorend bouwwerk tenminste 2 m uit het openbaar gebied wordt gebouwd, waarbij de

voorgevelrooilijn van aansluitende bebouwing niet wordt overschreden.

9.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen, waarbij ten hoogste 1 vlaggenmast per hoofdgebouw is toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- e. in- en uitritten van parkeergarages zijn uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het bouwvlak, dan wel de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitrit parkeergarage'.

9.3 Maatwerkvoorschriften

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

9.4 Specifieke functieregels

9.4.1 *Verboden 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 lid 9.1 gegeven functieomschrijving. 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 het bewonen;
- g. het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- h. het gebruik van een woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden

9.4.2 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. het aantal evenementen mag niet meer bedragen dan 3 per kalenderjaar;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

9.5 Omgevingsplanactiviteit

9.5.1 *Inwoning*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken voor inwoning. Hierbij gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden vindt via één voordeur plaats, die toegang

- verschafft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
- b. de gemeenschappelijke hal verschafft rechtstreeks toegang tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte hoeft te worden gegaan;
 - c. in geval van meerdere achterdeuren zijn deze visueel te onderscheiden van de hoofdtoegang;
 - d. in de centrale hal is een trap aanwezig 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 is sprake van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
 - f. de inwoning leidt niet tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
 - g. er is geen sprake van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Gebiedsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, aangewezen voor het behoud van de archeologische waarden.

10.2 Beoordelingsregels

10.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

10.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

10.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde functies en aanduidingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m²;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2.500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

10.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 10.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

10.3.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

10.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 4

11.1 Gebiedsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanwijzing 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, aangewezen voor het behoud van de archeologische waarden.

11.2 Beoordelingsregels

11.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

11.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

11.3.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde functies en aanduidingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m²;
- c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m²;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m²;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

11.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 11.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

11.3.3 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

11.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die in aanmerking genomen moet worden bij een verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen mag, behoudens intrekking van die omgevingsvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 13 Algemene ruimtelijke bouwregels

13.1 Geluidszones langs wegen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, geldt voor gronden binnen een zone van 250 m ter weerszijden van de functie "Verkeer":

- a. indien en voor zover door middel van de in de regels opgenomen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, mag de geluidsgevoelige functie uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de standaardwaarde;
- b. indien en voor zover een op het tijdstip van terisielegging van het TAM-omgevingsplan aanwezige woning op hetzelfde perceel vervangen wordt door een andere woning, zal de afstand van de nieuwe woning tot de weg, niet verminderen.

13.2 Bouwen en in stand houden van bouwwerken in de functie Wonen - Wonen in de bebouwde kom

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.7 lid 1 van de bruidsschat geldt voor het uiterlijk van bouwwerken in de functies Wonen - Wonen in de bebouwde kom en Maatschappelijk, als bedoeld in artikel 22.7, dat deze niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met de regels over het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Artikel 14 Planologische gebruiksactiviteiten

14.1 Verboden gebruik

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan in de regels van dit omgevingsplan is toegelaten;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens dit omgevingsplan toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan in de vorm van opslag ten dienste van een loon- en grondverzetbedrijf voor een periode van maximaal zes maanden per kalenderjaar en met uitzondering van organisch materiaal zoals bladeren, berm- en slootmaaisel ter verbetering van de bodemstructuur van de agrarische gronden voor een periode van maximaal twaalf maanden per kalenderjaar;
- e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand;
- g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige kamerverhuur;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak buiten een bouwvlak of een functievak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
- i. het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken, recreatiewoningen, boerderijkamers, plattelandskamers, groepsaccommodaties, kampeermiddelen, chalets en stacaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders dan wel elders werkzaam zijnde arbeiders;
- k. het gebruik en laten gebruiken van het (zelfstandig) bewonen van gebouwen, niet zijnde woningen.

14.2 Voorwaardelijke verplichting

14.2.1 Beplantingsplan

Het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de functies 'Maatschappelijk' en 'Wonen - Wonen in de bebouwde kom' is slechts toegestaan indien binnen 24 maanden na de voltooiing van de laatste woning alle maatregelen uit het beplantingsplan uit Bijlage 2 zijn uitgevoerd.

14.2.2 Waterberging

Het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de functies 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Tuin' en 'Wonen - Wonen in de bebouwde kom' is slechts toegestaan indien de waterbergingsvoorzieningen uit Bijlage 3 zijn aangelegd en nadien in stand worden gehouden, met dien verstande dat uiterlijk op het moment dat met de bouw van de eerste woning wordt gestart de in Bijlage 3 genoemde maatregelen zijn uitgevoerd.

14.2.3 Lichthinder

Het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de functies 'Maatschappelijk' en 'Wonen - Wonen in de bebouwde kom' is slechts toegestaan indien één of meerdere van de beschreven maatregelen zoals opgenomen in Bijlage 4, zijn toegepast om te voldoen aan de paragraaf 4.1.2 van Bijlage 4 opgenomen grenswaarde voor lichtsterkte.

Artikel 15 Regels parkeren

15.1 Parkeerruimte op eigen erf

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen en/of gebruik van gronden, wordt niet eerder verleend dan nadat op eigen erf in voldoende mate is voorzien in de benodigde parkeerruimte.

15.2 Gemeentelijk beleid

- a. Voor lid 1 geldt dat voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.
- b. Er kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen erf plaatsvindt, mits wordt voldaan aan regels en voorwaarden die zijn neergelegd in de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018'.
- c. Als de 'Beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2018' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan van de gemeente Tubbergen, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, 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 het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het TAM-omgevingsplan 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.