

Regels

Inhoudsopgave

| | | |
|-----------------------|---------------------------------|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 3 |
| Artikel 1 | Begrippen | 3 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 6 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsregels | 8 |
| Artikel 3 | Bedrijf - Tuincentrum | 8 |
| Artikel 4 | Groen | 10 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 11 |
| Artikel 5 | Anti-dubbeltelregel | 11 |
| Artikel 6 | Algemene bouwregels | 12 |
| Artikel 7 | Algemene gebruiksregels | 13 |
| Artikel 8 | Algemene afwijkingsregels | 14 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 15 |
| Artikel 9 | Overgangsrecht | 15 |
| Artikel 10 | Slotregel | 16 |
| Bijlage regels | | 17 |
| Bijlage 1 | Landschapsplan | 18 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Geesteren, Haarbrinksweg 26a" met identificatienummer NL.IMRO.0183.1106879-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 bebouwing:

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

1.6 bebouwingsgrens

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

1.7 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daarin, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.9 bestand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan Geesteren, Haarbrinksweg 26a;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde 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 op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.13 boom- en sierteelt:

tuinbouw gericht op het voortbrengen van houtige en niet-houtige sier(teelt) gewassen, zoals bomen, struiken, heesters, coniferen en vaste planten, onder meer bestemd voor tuinen en parken, of gericht op het voortbrengen van vruchtbomen, een en ander in de vorm van volle grondsteelt danwel containerteelt;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 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;

1.17 bouwwerk:

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

1.18 detailhandel:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.21 natuurlijke waarde:

aan een gebied toegekende waarden in verband met geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.22 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, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.23 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.24 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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.

2.6 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;

2.7 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.

2.8 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;

2.9 ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Tuincentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor "Bedrijf - Tuincentrum" zijn bestemd voor de teelt en/of de (detail-)handel in bomen, heesters, bloemen, planten en andere siergewassen en in samenhang daarmee de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond, met daarbij behorende gebouwen, waaronder begrepen kassen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, erven en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor "Bedrijf - Tuincentrum" bestemde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 6 (Algemene bouwregels) uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte (exclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning) van de bedrijfsbebouwing per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak (m²)**' is aangegeven;
- b. de hoogte ten hoogste 12 m bedraagt dan wel, indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt dan wel, indien een kleinere afstand aanwezig is, de bestaande afstand;
- d. de goothoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
- e. voor zover gebouwd aan de bedrijfswoning, het bedrijfsgebouw geheel gescheiden wordt van de bedrijfswoning door middel van een muur waarin maximaal 1 toegangsdeur aanwezig is.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen geldt dat:

- a. per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd;
- b. de inhoud ten hoogste 900 m³ bedraagt met dien verstande dat indien een grotere bedrijfswoning aanwezig is, de bestaande inhoud die voor wonen in gebruik is;
- c. de goothoogte ten hoogste 4 m bedraagt dan wel, indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
- d. de hoogte ten hoogste bedraagt 9 m dan wel, indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- e. de dakhelling ten minste 30° bedraagt en ten hoogste 60° bedraagt dan wel, indien een andere dakhelling aanwezig is, de bestaande dakhelling.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning, niet behorende tot de inhoud van de bedrijfswoning, ten hoogste 100 m² bedraagt, dan wel indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de bestaande oppervlakte zoals die per bijbehorend bouwwerk bestond;

- b. de hoogte ten hoogste 8 m bedraagt, dan wel indien een grotere hoogte aanwezig is, de bestaande hoogte;
- c. de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt dan wel indien een grotere goothoogte aanwezig is, de bestaande goothoogte;
- d. de bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 4 m achter de naar de weg(-en) gekeerde (voor-)gevel(-s) van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de afstand van een bijgebouw ten opzichte van de bedrijfswoning ten hoogste 30 m bedraagt.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de hoogte ten hoogste 2,50 m bedraagt.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 3.2.1 onder c en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;
 - 2. lid 3.2.2 onder a juncto artikel 1.24 voor de huisvesting van twee huishoudens, mits hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot.
 - 3. lid 3.2.3 onder d met dien verstande dat het bepaalde in Artikel 6 in acht wordt genomen. Als het bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd, moet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan worden aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- b. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde in onder a dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen bedrijven kunnen worden geschaad. Indien de belangen onevenredig worden geschaad vindt de onder a genoemde afwijking geen toepassing.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. 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 bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor "Groen" zijn bestemd voor:

- a. de plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, lichtmasten, speelvoorzieningen, water(lopen), waterberging en in- uitritten, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen, (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (on)bebouwde gronden;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden in de vorm van in hoogte opgaand groen en groenvoorzieningen. De beplanting van de voor "Groen" aangewezen gronden bestaat conform het in Bijlage 1 bij de planregels opgenomen landschapsplan uit inheemse soorten, die jaarrond zodanig groenblijvend zijn dat deze het zicht op de aangrenzende bestemmingen wegnemen.

4.2 Bouwregels

Op de voor "Groen" bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat lichtmasten zijn toegestaan tot maximaal 8 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

- a. 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 verbeelding 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 |

- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, 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 7 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit bestemmingsplan;
- b. Onder een verboden gebruik als bedoeld in a wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- c. Onder strijdig gebruik, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats (ten behoeve van detailhandel), indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of ontheffing is vereist en deze is verleend;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a tot en b indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- e. Overtreding van een verbod als bedoeld in a en b is een strafbaar feit.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de verbeelding aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven maten en afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangewezen of daarvan te herleiden maten en afmetingen. Deze afwijking geldt niet voor de inhoudsmaat van (bedrijfs- /recreatie-)woningen;
- c. ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³;
 2. in afwijking van het bepaalde onder a de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³;
 3. de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m;
- d. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen de bebouwingsgrenzen en toestaan dat de grenzen naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer wordt overschreden dan 1 m;
 4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden, alsmede de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 2 m;
- e. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek-) erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1 m;
- f. voor de bouw van masten ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, met dien verstande dat de hoogte van masten ten hoogste bedraagt 45 m en de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- g. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde en toestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde wordt vergroot tot ten hoogste 10 m mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1

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

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

9.1.2

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

9.1.3

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1

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

9.2.2

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

9.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

9.2.4

Het eerste lid 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Geesteren, Haarbrinksweg 26a" van de gemeente Tubbergen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

Bijlage regels

Bijlage 1 Landschapsplan