

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Geesteren, Hutten met identificatienummer NL.IMRO.0183.1405142-vg01 van de gemeente Tubbergen;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

#### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

#### 1.6 aan huis gebonden beroep:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.7 bebouwing:

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

#### 1.8 bebouwingspercentage:

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

#### 1.9 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

#### 1.10 bestaand:

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

#### 1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.14 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. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is tevens bouwkundig ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

**1.15 bouwen:**

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

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.17 bouwlaag:**

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

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 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.

**1.23 carport:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen met ten minste een dak en niet of maximaal aan twee zijden voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

**1.24 gebouw:**

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

**1.25 gevellijn:**

aanduiding op de verbeelding, waaraan in de planregels voorwaarden zijn verbonden met betrekking tot de situering van een hoofdgebouw.

**1.26 hoofdgebouw:**

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

**1.27 overige bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.28 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.29 praktijkruimte:**

een ruimte, zijnde (een zelfstandige eenheid van) een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

**1.30 prostitutiebedrijf:**

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

**1.31 seksinrichting**

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

**1.32 verbeelding:**

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

**1.33 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

**1.34 voorgevelrooilijn:**

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

**1.35 vrij beroep:**

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of hogere beroepsopleiding. Het vrije beroep dient te worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

**1.36 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

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

### 2.7 ondergeschikte bouwdelen:

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

### 2.8 maatvoering:

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. boom- en sierteelt;
- c. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden, zoals deze met name tot uitdrukking komen in het verkavelingspatroon, reliëf (waaronder steilranden en essen), beplanting en in het onverharde wegenpatroon;
- d. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water;
- e. recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden.

met daarbij behorende bebouwing, voorzieningen, wegen en paden, met dien verstande dat de landschappelijke waarden zijn in beginsel nevensgeschikt aan de overige functies.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Bijbehorende bouwwerken*

Op de voor 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 2m bedraagt.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken:

- a. van gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens en het gebruik van gebouwen voor de opslag van kampeermiddelen en voor recreatief nachtverblijf;
- b. van gronden als stort- of opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- c. van gronden voor het langdurig stallen van voertuigen, machines en/of ander materieel;
- d. van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan het agrarische bedrijf.

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

##### 3.4.1 *Verboden werkzaamheden zonder vergunning*

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de navolgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets-, en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100m<sup>2</sup> met uitzondering van:
  1. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van de bouwvlakken;
  2. het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilos in een directe ruimtelijke relatie met een agrarisch bouwvlak;
  3. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, met uitzondering van gronden ten behoeve van kavelaansluitingen tot een maximale breedte van de kavelaansluiting van 5 meter met dien verstande dat hoogteverschillen van ten hoogste 0,30 meter gewijzigd mogen worden, een en ander voor zover niet reeds geregeld in de Ontgrondingenwet;

## Bestemmingsplan Geesteren, Hutten

- c. het zaaien en aanplanten, indien een oppervlakte groter dan 0,5 hectare wordt gezaaid/geplant, en het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld.

### 3.4.2 *Uitzonderingen*

Het bepaalde in artikel 3.4.1 is niet van toepassing indien het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betreft die:

- a. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van rechtskracht worden van het plan;
- b. dienen ter realisering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente.

### 3.4.3 *Voorwaarden*

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als genoemd in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 4 Bedrijf - Opslag**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Opslag' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van opslag, niet zijnde opslag van explosiegevaarlijke stoffen, met bijbehorende kantoorruimten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. water;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. andere bouwwerken.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van de in 4.1 onder a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van één bedrijf toegestaan;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte.

#### *4.2.2 Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt 2 meter.
- b. de maximale bouwhoogte van bedrijfsinstallaties en lichtmasten bedraagt maximaal 10 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van de gronden wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan genoemd in 4.1.

### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *4.4.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.3.1 onder a, in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in 4.1 onder a genoemde bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bij voorkeur een vermindering van de milieubelasting optreedt ten opzichte van de voorafgaande bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat de milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorafgaande bedrijfsactiviteit;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding,
- c. fiets- en/of voetpaden;
- d. parkeer- en speelvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende overige bouwwerken en verhardingen.

### **5.2 Bouwregels**

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. Uitsluitend overige bouwwerken zijn toegestaan, waarbij de volgende maximale bouwhoogtes gelden:
  - 1. voor speelvoorzieningen: 4 m;
  - 2. voor lichtmasten en verkeersborden: 8 m;
  - 3. in overige gevallen: 4m.



## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en wandel- en fietspaden ten behoeve van doorgaand en overig verkeer, met bijbehorende overige bouwwerken, bermen, uitritten, waterlopen, nutsvoorzieningen en overige (on)bebouwde gronden.

### **6.2 Bouwregels**

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. Uitsluitend overige bouwwerken zijn toegestaan, waarbij de volgende maximale bouwhoogtes gelden:
  1. voor lichtmasten en verkeersborden: 8 m;
  2. in overige gevallen: 3 m.

## **Artikel 7 Verkeer - Verblijf**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende overige bouwwerken en verhardingen.

### **7.2 Bouwregels**

Op de voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. Uitsluitend overige bouwwerken zijn toegestaan, waarbij de volgende maximale bouwhoogtes gelden:
  1. voor speelvoorzieningen: 4 m;
  2. voor lichtmasten en verkeersborden: 8 m;
  3. in overige gevallen: 3 m.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis gebonden beroepen en vrije beroepen, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte die voor het vrije beroep mag worden gebruikt maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning bedraagt;
  2. woning en/of bijgebouw blijven voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
  3. geen opslag dan wel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte plaatsvinden;
  4. het vrije beroep plaatsvindt in de woning en/of het bijgebouw waarin een verblijfsfunctie is toegestaan;

met bijbehorende bebouwing, tuinen en erven en verhardingen.

### 8.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor woningen geldt dat:
  1. deze uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd;
  2. deze vrijstaand en twee-aaneen mogen worden gebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' tevens rijwoningen zijn toegestaan;
  5. het totale aantal nieuwe woningen maximaal 44 bedraagt;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1), maximaal 1 woning, eventueel met inwoning door een tweede huishouden, is toegestaan;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', hoofdgebouwen in de aangrenzende bouwgrens dienen te worden gebouwd;
  8. in afwijking van het gestelde onder 7 geldt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn 2' dat hoofdgebouwen de als 'gevellijn' aangeduide bouwgrens dienen te raken, maar niet geheel in deze lijn hoeven te worden gebouwd;
  9. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
  10. de goothoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedraagt;
  11. de bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte' aangegeven hoogte bedraagt;
  12. de afstand van een woning of woningblok tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 3 m dient te bedragen, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor aaneengebouwde of twee-aaneen gebouwde woningen;
  13. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 70° bedraagt;
  14. in afwijking van het hiervoor gestelde mag het bouwvlak worden overschreden ten behoeve van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's, met dien verstande dat :
    - de overschrijding van de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedraagt;
    - de bouwhoogte van erkers, afdaken, entreeportalen en veranda's maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt;
    - de breedte van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's maximaal 2/3 deel van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedraagt;
    - de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2 m bedraagt, tenzij het aaneengebouwde woningen betreft;
- b. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
  2. in afwijking van het gestelde onder 1, ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' (180), de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, maximaal 180 m<sup>2</sup> mag bedragen;

## Bestemmingsplan Geesteren, Hutten

3. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte van een aan-, uit- of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  4. de bouwhoogte minimaal 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  5. zowel een plat dak als een kap is toegestaan;
  6. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 1 m bedraagt, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  7. de afstand tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan minimaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat deze afstand, wanneer het een carport betreft, minimaal 1 m bedraagt;
- c. Voor overige bouwwerken gelden de volgende maximale bouwhoogtes:
1. indien de overige bouwwerken vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd: 1 m;
  2. indien erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd: 2 m;
  3. in overige gevallen: 3 m.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2:

- a. onder b sub 1 ten behoeve van een praktijkruimte voor een aan huis gebonden beroep of een vrij beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 80 m<sup>2</sup> mag bedragen, mits:
  1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
  2. het gebouw daadwerkelijk als praktijkruimte wordt gebruikt.

#### 8.3.2 Voorwaarden

Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de bevoegdheid tot afwijken, zoals bedoeld in lid 8.3.1:

- a. onder a mits:
  1. het bebouwingspercentage niet meer dan 50% bedraagt;
  2. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dat wil zeggen dat maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning ten behoeve van praktijkruimte wordt aangewend;
  3. de extra toegestane oppervlakte aantoonbaar wordt ingezet ten behoeve van de praktijkruimte;
  4. het aan huis gebonden beroep door een bewoner van de woning wordt uitgeoefend;
  5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
  6. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 9    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 10 Algemene gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Algemeen**

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

### **11.2 Meetverschil**

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

### **11.3 Profiel weg**

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

### **11.4 Afwegingskader**

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

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

### **11.5 Bouwwerken van openbaar nut**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut voor zover deze, indien het gebouwtjes betreft, geen grotere inhoud hebben dan 50 m<sup>3</sup> en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gedaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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



**Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Geesteren, Hutten.

## Vaststellingsbesluit