

BESTEMMINGSPLAN

VASSE, HERZIENING STEENBREI III

gemeente
Tubbergen



COLOFON

**TITEL: Bestemmingsplan: Vasse, Herziening
Steenbrei III**

STATUS: **ONTWERP**

ONTWERP TER INZAGE

DATUM:

VASTSTELLING RAAD

DATUM:

KENMERK:

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Toelichting | 5 |
| Hoofdstuk 1 Inleiding | 5 |
| 1.1 Aanleiding | 5 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 5 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 |
| Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving | 7 |
| 2.1 Beschrijving plangebied | 7 |
| 2.2 Planbeschrijving | 7 |
| 2.3 Beeldkwaliteitsplan | 8 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 9 |
| 3.1 Rijksbeleid | 9 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 10 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 11 |
| Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten | 12 |
| 4.1 Bodem | 12 |
| 4.2 Externe veiligheid | 12 |
| 4.3 Luchtkwaliteit | 13 |
| 4.4 Geluid | 13 |
| 4.5 Ecologie | 13 |
| 4.6 Archeologie en cultuurhistorie | 14 |
| 4.7 Water | 14 |
| Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving | 16 |
| 5.1 Plansystematiek | 16 |
| 5.2 Opbouw regels | 16 |
| 5.3 Verbeelding | 16 |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid | 18 |
| 6.1 Economische haalbaarheid | 18 |
| 6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid | 18 |
| Bijlagen bij de toelichting | 19 |
| Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan | |
| Bijlage 2 Bodemonderzoek | |
| Bijlage 3 Ecologisch onderzoek | |
| Bijlage 4 Archeologisch onderzoek | |
| Regels | 20 |
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 21 |
| Artikel 1 Begrippen | 21 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 24 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 25 |
| Artikel 3 Agrarisch met waarden | 25 |
| Artikel 4 Groen | 26 |
| Artikel 5 Verkeer - Verblijf | 27 |
| Artikel 6 Wonen | 28 |
| Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie | 30 |

| | | |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 31 |
| Artikel 8 | Anti-dubbeltelregel | 31 |
| Artikel 9 | Algemene bouwregels | 32 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 33 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 34 |
| Artikel 11 | Overgangsrecht | 34 |
| Artikel 12 | Slotregel | 35 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 10 oktober 2011 is het bestemmingsplan Vasse, Steenbrei III vastgesteld. Bij de uitgifte van de bouw kavels blijkt dat er wel interesse is voor een bouw kavel binnen dit plan, maar dat de verkaveling en het beeldkwaliteitsplan een belemmering vormen om daadwerkelijk tot aankoop over te gaan.

In overleg met de belangstellenden is er een nieuwe verkavelingskaart opgesteld die met deze bestemmingsplanherziening planologisch wordt vastgelegd. Daarnaast wordt ook het beeldkwaliteitsplan herzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze herziening komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Vasse, Steenbrei III, waarvan in de volgende paragraaf een afbeelding is weergegeven. Dit plangebied ligt in het noordoosten van Vasse, ten oosten van de wijk Steenbrei II.



Globale ligging plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Vasse, Steenbrei III" is op 10 oktober 2011 vastgesteld en voorziet in de realisatie van een woonwijk met maximaal 17 woningen.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan "Vasse, Steenbrei III"

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied van deze herziening komt overeen met de begrenzing van het geldende bestemmingsplan. Het doel komt ook overeen met dat van het geldende bestemmingsplan, namelijk de realisatie van een woonwijk. Steenbrei III is de laatste fase van de dorpsuitbreiding aan de noordzijde van Vasse.

2.2 Planbeschrijving

In de volgende afbeelding is de beoogde nieuwe verkaveling weergegeven. Dit is een impressie die nog op details kan wijzigen, binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Vasse, herverkaveling
De Steenbrei 3
20 november 2014



Impressie nieuwe verkaveling

Ten opzichte van de oorspronkelijk beoogde verkaveling zijn enkele kavels wat kleiner geworden. Mede hierdoor is er nu ruimte voor maximaal 18 woningen in plaats van 17.

In het zuiden van het plangebied is ruimte voor 4 woningen die twee-aan-twee geschakeld worden. Op de overige kavels zullen alleen vrijstaande woningen gebouwd worden. De ruime opzet van het plangebied en de groene inkleding hiervan blijft ook na de herverkaveling behouden.

Naast een nieuwe kavelindeling is ook opnieuw gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte, waarbij het aantal parkeerplaatsen is toegenomen, overeenkomstig het gemeentelijk beleid "Bouwen en parkeren 2014".

2.3 Beeldkwaliteitsplan

Om de gewenste kwaliteit te waarborgen is door CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze vormt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de aan te vragen omgevingsvergunningen. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij deze plantoelichting gevoegd.



Afbeelding uit het beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan worden eisen gesteld aan de bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik, waarbij twee verschillende gebieden worden onderscheiden. Voor het hart van Steenbrei III geldt een dorpse bouwstijl en langs de rand een landelijke stijl.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;

- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

3.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft uitsluitend het herverkavelen van reeds bestaande bouwmogelijkheden voor woningen. Met dit plan zijn geen Rijksbelangen gemoeid. Ook zijn geen voorschriften uit het Barro van toepassing. Het plan is dus niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijk beleid staat omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. Deze visie is sinds 1 juli 2009 van kracht en voor het laatst herzien op 8 oktober 2014. De visie geeft het provinciaal belang en beleid in de fysieke leefomgeving voor de lange termijn weer. Toetsing aan het provinciaal beleid vindt plaats volgens een hierin opgenomen uitvoeringsmodel. Hierbij worden generieke beleidskeuzes, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken betrokken.

Generieke beleidskeuzes

De provincie hanteert de SER-ladder voor de toetsing van nieuwe initiatieven. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Daarnaast zijn generieke beleidskeuzes gemaakt op het gebied van onder meer waterveiligheid, externe veiligheid, bescherming van de ondergrond en begrenzing van Nationale Landschappen. Deze zijn vaak normstellend.

In dit geval is sprake van een herverkaveling binnen een reeds bestemde woonwijk. Met dit bestemmingsplan zijn geen van de generieke beleidskeuzes gemoeid.

Ontwikkelingsperspectieven

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

In de geldende omgevingsvisie is de locatie gelegen in het "mixlandschap". Het mixlandschap is een gebied waar verschillende stedelijke en landelijke functies samenkomen, zoals landbouw, natuur, vrije tijd en wonen. Het hiervoor beschreven ontwikkelingsperspectief past niet meer bij de huidige ontwikkelingen nu het gebied is bestemd als woonwijk. Het ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus' zou in de huidige situatie beter passend zijn.

De voorgenomen herverkaveling ligt in lijn met de reeds bestemde functie als woonwijk en is daarom niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het voornaamste gemeentelijk beleid voor dit gebied wordt gevormd door het geldende bestemmingsplan Vasse, Steenbrei III en het daarbij behorende beeldkwaliteitsplan. Met deze herziening van het bestemmingsplan en de herziening van het beeldkwaliteitsplan worden de kaders in zoverre gewijzigd dat deze beter aansluiten bij de actuele behoefte. De basis blijft echter hetzelfde, namelijk het realiseren van de derde en afrondende fase van de uitbreidingswijk Steenbrei in Vasse.

Zoals in het bestemmingsplan "Steenbrei III" uitgebreid is toegelicht bestaat de woningbehoefte in Vasse voor de periode 2010-2019 uit 35-40 woningen en was er in de vigerende plannen op 1 januari 2010 slechts ruimte voor 9 nieuwe woningen. De toename van het aantal woningen van 17 naar 18 in het plangebied Steenbrei III draagt dus bij aan de invulling van deze woningbehoefte.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is in 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

4.2 Externe veiligheid

Bevi

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

Bevb

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

Circulaire Rnvgs

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). De Circulaire sluit aan bij het Bevi.

Beoordeling

Inrichtingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Ook zijn er over het gebied geen PR grenswaarde contouren van inrichtingen die buiten het plangebied liggen.

Buisleidingen

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

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

In het Besluit NIBM is bepaald dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 3% van de grenswaarde, ofwel 1,2 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling.

In de regeling NIBM staan de getalsmatige grenzen van projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouwprojecten ligt deze grens op 1.500 woningen. Gezien de toename van 1 woning en een totaal van 18 woningen draagt dit project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Dit plan is in overeenstemming met de regels ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.4 Geluid

De voorgenomen ontwikkeling vereist dat inzicht wordt verkregen in de mogelijke hinder die ter plaatse op kan treden ten gevolge van het wegverkeerslawaai vanuit de directe omgeving. In het kader van het bestemmingsplan Steenbrei III is de geluidssituatie reeds beoordeeld. Hieruit bleek dat de geluidsbelasting op de woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

De geluidbelasting op de woningen blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48dB, waardoor het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

4.5 Ecologie

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

Het plangebied ligt niet in de EHS, een Natura 2000-gebied of een ander beschermd natuurgebied. Wel ligt het in de nabijheid van het Natura 2000-gebied "Springendal en Dal van de Mosbeek".

Door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is een ecologisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is negatieve effecten op het "Springendal en Dal van de Mosbeek".

Ten aanzien van de flora- en faunawet wordt onderstaande aanbevolen:

- Bouwwerkzaamheden van de woningen opstarten buiten het broedseizoen.
- Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen op te starten, moet voordat de werkzaamheden beginnen het plangebied, inclusief een straal van circa 15 meter daaromheen, door een ecooloog onderzocht te worden op de aanwezigheid van broedende vogels. Als broedende vogels afwezig zijn, kunnen de werkzaamheden opgestart worden. Bij aanwezigheid van broedende vogels dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot na het uitvliegen van de jongen.
- Door groenstroken (lijnelementen) aan te leggen en deze aan te laten sluiten op de bestaande eikenlaan in het noordwesten en het eikenbosje in het zuiden van het plangebied, wordt de mogelijke vleermuisroute uitgebreid.

Conclusie

Voor het uitvoeren van het plan is geen ontheffing nodig en hoeven geen aanvullende maatregelen te worden getroffen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

In september en oktober 2009 heeft Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd.

Op basis van de resultaten van veldonderzoek werd geadviseerd om nader karterend proefsleuvenonderzoek uit te voeren binnen het plangebied.

Inmiddels is het gebied, in aanloop van het bouw- en woonrijp maken vlakdekkend afgegraven onder archeologische begeleiding. Er is dus geen aanleiding om de archeologische dubbelbestemming voor dit gebied te handhaven.

Cultuurhistorie

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een cultuurhistorisch waardevol wandelpad. Ter bescherming hiervan wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.7 Water

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar hiervoor worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Deze zijn op de verbeelding weergegeven met de functieaanduiding 'waterberging'. Ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Steenbrei III is de toename aan verhard oppervlak beperkt, waardoor het plan m.b.t. de waterberging niet herzien hoeft te worden.

Conclusie

Het plan voorziet erin dat het hemelwater ter plaatse kan infiltreren. Hiermee heeft de herverkaveling geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

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

5.2 Opbouw regels

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

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

5.3 Verbeelding

In deze paragraaf worden de op de verbeelding voorkomende bestemmingen benoemd en wordt kort toegelicht wat hiervoor in de regels vastgelegd is.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

De oostkant van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven en gezien de openheid en hoogteverschillen ook voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van deze landschappelijke waarden. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Om de landschappelijke waarden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Groen (Artikel 4)

In de bestemming groen zijn plantsoenen, groenstroken, aanplanten, wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water(lopen), waterberging, lichtmasten, verkeersborden en uitritten toegestaan. Ook is de aanduiding "waterberging" opgenomen voor de ondergrondse infiltratievoorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte hiervan varieert van maximaal 1,2 tot maximaal 8 meter.

Verkeer - Verblijf (Artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn wegen, wandel- en fietspaden, water(lopen), parkeer-, groen- en speelvoorzieningen toegestaan. De functie van deze doeleinden is gericht op verblijf en op verkeer ten behoeve van aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen. Er zijn geen gebouwen toegestaan, wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte hiervan varieert van maximaal 1 tot maximaal 8 meter.

Wonen (Artikel 6)

Binnen de bestemming wonen zijn woningen mogelijk, inclusief aan huis gebonden beroepen en vrije beroepen onder bepaalde voorwaarden. Er zijn bouwregels opgenomen voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en parkeren.

Ten aanzien van de positionering van woningen is bepaald dat deze de op de verbeelding aangeduide gevellijn moeten raken, maar hier niet volledig in hoeven te worden gebouwd. Het is niet de bedoeling om de plaats van de voorgevel te fixeren. Wanneer een punt van de voorgevel de gevellijn raakt is dat voldoende.

Onder voorwaarden mag bij een omgevingsvergunning afgeweken worden van de regels ten behoeve van het bouwen van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's, ten behoeve van een praktijkruimte voor een aan huis gebonden beroep of een vrij beroep en ten behoeve van een vermindering van de afstand tussen een bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens (tot 0 meter).

Waarde - Cultuurhistorie (Artikel 7)

Het wandelpad aan de noordzijde heeft cultuurhistorische waarde. Daarom is een dubbelbestemming hiervoor opgenomen. Binnen deze gronden mag niet gebouwd worden. Om de cultuurhistorische waarden te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Het betreft een gemeentelijk initiatief. De gemeente Tubbergen heeft de gronden in eigendom en draagt zorg voor de totstandkoming van het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken. De kavels worden volgens stedenbouwkundig plan uitgegeven, waarna de nieuwe eigenaren vergunningen kunnen aanvragen (en verkrijgen) voor de bouw van woningen. Het plan is doorgerekend en is economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1 Inspraak

Gezien de beperkte impact van deze planherziening is het plan niet voor inspraak ter inzage gelegd.

6.2.2 Vooroverleg

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

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

Over de herverkaveling van Steenbrei III is wel overleg gevoerd met de provincie Overijssel. Deze heeft hierop positief gereageerd, onder de voorwaarde dat het uitgangspunt van een hoogwaardige uitstraling overeind blijft. Deze hoogwaardige uitstraling komt tot uitdrukking in de verkaveling en het beeldkwaliteitsplan.

6.2.3 Voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van <DATUM>, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn <AANTAL> of <GEEN> zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vasse, Steenbrei III herverkaveling met identificatienummer NL.IMRO.0183.1412137-ow01 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 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 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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 bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.21 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.

1.22 gebouw:

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

1.23 gevellijn:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.25 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.

1.26 prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice.

1.27 seks- en/of pornobedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel.

1.28 verbeelding:

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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 bouwperceelsgrens:*

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, 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 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.

2.4 *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.

2.5 *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 *peil:*

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

2.7 *ondergeschikte bouwdelen:*

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.

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. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden in de vorm van openheid en hoogteverschillen;
- c. de waterhuishouding, waaronder begrepen watergangen en voorzieningen voor het beheersen van water;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

3.2 Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:
 1. erfafscheidingen 1,2 m;
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

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

3.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 3.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting alsmede het bebossen van gronden.

3.3.2 Voorwaarden

De in lid 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.3.3 Uitzondering

De in lid 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor:

- a. werken en werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, wandel- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water(lopen), waterberging, lichtmasten, verkeersborden en uitritten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' tevens ondergrondse waterbergingsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

4.2 Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:
 1. speelvoorzieningen 4 m;
 2. lichtmasten en verkeersborden 8 m;
 3. erfafscheidingen 1,2 m;
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, wandel- en fietspaden, water(lopen), parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met een functie voor zowel verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen alsmede voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

5.2 Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 omschreven bestemming en met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:
 1. speelvoorzieningen 4 m;
 2. lichtmasten en verkeersborden 8 m;
 3. erfafscheidingen 1 m;
 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 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 overige (on)bebouwde gronden.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 Woningen

- a. woningen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de woningen mogen uitsluiten vrijstaand gebouwd
- c. in uitzondering op het gestelde onder b, mogen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' tevens twee woningen aanéén worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen maximaal het aangegeven aantal;
- e. de voorgevel dient de gevellijn te raken, maar hoeft niet geheel in deze lijn te worden gebouwd;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven hoogte;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale hoogte' aangegeven hoogte.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak per woning mag maximaal 50 m² bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de afstand bedraagt tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 1 m;
- e. de afstand tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal:

- a. indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m;
- b. indien erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de woning en het verlengde daarvan worden gebouwd 2 m;
- c. in overige gevallen 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1 ten behoeve van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van erkers, afdaken, entreeportalen en veranda's maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt;
 3. de breedte van erkers, afdaken, balkons, entreeportalen en veranda's maximaal 3/5 deel van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- b. lid 6.2.2 onder b ten behoeve van een praktijkruimte voor een aan huis gebonden beroep of een vrij beroep, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 80 m² mag bedragen;
- c. lid 6.2.2 onder e ten behoeve van een vermindering van de afstand tot 0 m.

6.3.2 Voorwaarden

Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de bevoegdheid tot afwijken, zoals bedoeld in lid 6.3.1:

- a. onder b 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;
- b. onder c mits:
 1. voor zover het een aangebouwd bijgebouw betreft, de bouwhoogte van het bijgebouw niet groter is dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
 2. in het geval er een kap wordt gebouwd, de nokrichting van die kap parallel loopt aan de betreffende zijdelingse perceelsgrens;
 3. op de erfgrans geen vensters of andere gevelopeningen worden geplaatst;
 4. het bijgebouw wordt opgericht binnen het bouwvlak dan wel wordt opgericht buiten het bouwvlak met dien verstande dat in dit laatste geval maximaal 50% van de lengte vanaf de achterste grens van het bouwvlak tot de achterste bouwperceelsgrens bebouwd mag worden, gemeten langs de bebouwde bouwperceelsgrens.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde cultuurhistorische waarden in de vorm van een wandelpad.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan vergunningvrij.

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

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- b. en gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 onder 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf dan wel een prostitutiebedrijf.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van de volgende punten:

- a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, afstand tot bouwperceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bouwgrens;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen;
- c. het bouwen van bouwwerken van openbaar nut voor zover deze, indien het gebouwtjes betreft, geen grotere inhoud hebben dan 50 m³ en geen grotere bouwhoogte dan 4 m;
- d. het bouwen van lichtmasten en verkeersborden hoger dan 8 m.

10.2 Maatvoering

Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de bevoegdheid tot afwijken, zoals bedoeld in lid 10.1 onder a, mits:

- a. de omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwplan dat op geen andere wijze aan de maatvoering van het Bouwbesluit kan voldoen;
- b. de omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwplan dat noodzakelijk is vanwege aanpassing in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- c. de afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering;
- d. het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;
- e. er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.

10.3 Bouwgrenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag maakt uitsluitend gebruik van de bevoegdheid tot afwijken, zoals bedoeld in lid 10.1 onder b, mits:

- a. dit uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is;
- b. het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad;
- c. er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten;
- d. de afwijking niet meer dan 5 m bedraagt.

10.4 Voorwaarden

De in lid 10.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan:

het straat- en bebouwingsbeeld;

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

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 teniet is gegaan.

11.2 Afwijken

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%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

11.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.4, 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.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in 11.4, 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.

11.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 11.4 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vasse, Herziening Steenbrei III.