

Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4

Inhoudsopgave

REGELS	3
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	4
Artikel 1: Begrippen	4
Artikel 2: Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3: Agrarisch - Cultuurgrond	9
Artikel 4: Bos - Natuur	10
Artikel 5: Bos - Weide	12
Artikel 6: Groen - Pad	13
Artikel 7: Tuin	14
Artikel 8: Verkeer - Schuur	16
Artikel 9: Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 10: Verkeer - Weg	18
Artikel 11: Wonen - Knooperf	19
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	21
Artikel 12: Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 13: Algemene bouwregels	22
Artikel 14: Algemene gebruiksregels	23
Artikel 15: Algemene wijzigingsregels	24
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 16: Overgangsrecht	25
Artikel 17: Slotregel	26
BIJLAGEN BIJ REGELS	27
Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden beroepen	28

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1. plan:

het bestemmingsplan Langeveen, Knooperveldboersweg 4 van de gemeente Tubbergen;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0183.1003145-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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;

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5. 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;

6. bebouwing:

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

7. bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

8. bedrijfsvloeroppervlakte:

de oppervlakte binnen een woning die wordt gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of een vrij beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten;

9. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11. 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;

12. bouwen:

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

13. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

14. bouwperceel:

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

15. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

16. bouwvlak:

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

17. bouwvlakvullende kap:

een kap waarvan de daklijnen nagenoeg volledig samenvallen met de bouwgrenzen van het bouwvlak waarbinnen wordt gebouwd en waarbij per woning sprake mag zijn van maximaal 30% aan uitsparingen;

18. 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;

19. bouwwerk van openbaar nut:

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

20. detailhandel:

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

21. gebouw:

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

22. hoofdgebouw:

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

23. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

24. kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

25. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

26. peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, het van gemeentewege aangegeven peil;

27. praktijkruimte:

een ruimte, zijnde (een zelfstandige eenheid van) een gebouw of indien onderdeel 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;

28. 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;

29. recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

30. recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

31. 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;

32. vloeroppervlakte:

de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de bouwlagen binnen een woning;

33. vrij beroep:

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;

34. 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:

1. 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. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

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;

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.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch - Cultuurgrond

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidegronden;
met daaraan ondergeschikt:
- b. bebossing;
waarbij het behoud en het herstel van de landschappelijke waarden wordt nagestreefd;
- c. alsmede een paardrijdbak, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijdbak";
- d. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. een paardrijdbak mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijdbak";
- b. er mogen geen lichtmasten ten behoeve van een paardrijdbak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

3.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijdbak" wordt verplaatst, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Bij de beoordeling daarvan worden, indien mogelijk, de supervisor en de welstandscommissie om advies gevraagd.

Artikel 4: Bos - Natuur

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
waarbij het behoud en het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden (houtwallen, boomgroepen, gesloten bosdelen) van het gebied wordt nagestreefd;
- b. alsmede een karakteristieke aardappelkelder, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", waarbij het behoud van de karakteristieke waarden hiervan wordt nagestreefd;
- c. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

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

4.3.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen, rooien of vellen van bomen en hoogopgaande beplanting;
- b. het slopen dan wel verwijderen van de karakteristieke aardappelkelder, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

4.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het bepaalde in lid 4.3.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.3.3. *Toetsingscriteria*

- a. de in lid 4.3.1. onder a genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwaarden (houtwallen, boomgroepen) van het gebied;
- b. de in lid 4.3.1. onder b genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien de bouwtechnische staat van deze aardappelkelder zodanig slecht is dat deze redelijkerwijs niet behouden kan worden.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het in lid 4.1. sub b genoemde gebouw als recreatiewoning.

Artikel 5: Bos - Weide

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos - Weide' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weidegronden en bebossing/houtopstanden; waarbij gestreefd wordt naar een evenredige verhouding tussen de oppervlakte aan weidegronden en het areaal bebossing/houtopstanden (een open bosstructuur) en waarbij zoveel mogelijk wordt gestreefd naar het handhaven dan wel realiseren van een afwisselend zicht richting het achterliggende open gebied ('de Mandjesberg');
- b. alsmede een gebouw ten behoeve van kleinschalig recreatief nachtverblijf, dierenverblijf en/of stalling en opslag van voertuigen en materieel en dergelijke, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve verblijfsruimte, stalling en opslag";
- c. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mag uitsluitend het in lid 5.1. sub b genoemde gebouw worden gebouwd;
- b. het gebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieve verblijfsruimte, stalling en opslag";
- c. de goothoogte van het gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

Artikel 6: Groen - Pad

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Pad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (gras)paden en bloemrijke bermen met bomenrijen en hagen; waarbij het behoud en de versterking van de karakteristieke beplantingsstructuren wordt nagestreefd;
- b. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

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

6.3.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen, rooien of vellen van bomen en hoogopgaande beplanting.

6.3.2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het bepaalde in lid 6.3.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.3.3. Toetsingscriteria

- a. de in lid 6.3.1. genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke beplantingsstructuren.

Artikel 7: Tuin

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen in de vorm van gras- en bloemenweiden met daaraan ondergeschikt bomen;
 - b. waardevolle bomen, ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom", waarbij het behoud van de bomen wordt nagestreefd;
 - c. terrassen behorende bij de aangrenzende woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "terras";
 - d. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sublid a mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin", met dien verstande dat:
 1. uitsluitend kleine, ondergeschikte gebouwen in de vorm van een kippenhok, buitenkeuken en daarmee gelijk te stellen gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 6 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m mogen worden gebouwd;
 2. deze gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd nadat een haag met een hoogte van 1,20 m rondom de lokatie van deze gebouwen is aangelegd;
 3. per omhaagde tuin ten hoogste één bouwwerk dan wel object mag worden gerealiseerd.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin" mogen niet worden gebouwd.

7.3. Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.2. sub a en sub d in die zin dat erfafscheidingen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "terras", mits de bouwhoogte van deze erfafscheidingen ten hoogste 2,00 m bedraagt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied.

7.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van opgaande beplanting, moestuinen en dergelijke, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - omhaagde tuin".

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

7.5.1. Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen, rooien en/of vellen van waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom".

7.5.2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het bepaalde in lid 7.5.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.5.3. Toetsingscriteria

De in lid 7.5.1. genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de betreffende waardevolle boom plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de monumentale boom negatief wordt beïnvloed.

Artikel 8: Verkeer - Schuur

8.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. een gebouw ten behoeve van parkeervoorzieningen, (paarden)stalling en opslagdoeleinden;
 - b. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Gebouw

Voor het bouwen van het in lid 8.1. sub a genoemde gebouw gelden de volgende regels:

- a. het gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van het gebouw zal ten hoogste de bestaande goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van het gebouw zal ten hoogste de bestaande bouwhoogte bedragen.

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

Artikel 9: Verkeer - Verblijfsgebied

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

- a. pleinen en binnenerven en groenvoorzieningen met een functie voor zowel verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- c. alsmede voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

9.1. Bouwregels

9.1.1. Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.1.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

9.2. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied" de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" wordt gewijzigd in de bestemming "Tuin", afhankelijk van het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming "Wonen - Knooperf", mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Bij de beoordeling hiervan worden, indien mogelijk, de supervisor en de welstandscommissie om advies gevraagd.

Artikel 10: Verkeer - Weg**10.1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verharde en onverharde wegen en paden;
 - b. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en (on)bebouwde gronden.

10.2. Bouwregels*10.2.1. Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,40 m bedragen.

Artikel 11: Wonen - Knooperf

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nieuw te bouwen woningen, met dien verstande dat het aantal te bouwen woningen minimaal 4 en maximaal 9 bedraagt;
- b. aan huis gebonden beroepen en vrije beroepen dan wel bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels en daarmee naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen activiteiten, alsmede bed and breakfast activiteiten, met dien verstande dat:
 1. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, tot een maximum van 100 m² per woning;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte van de bed and breakfast activiteiten afzonderlijk per woning maximaal 30 m² bedraagt;
 3. een in de aanhef genoemde functie uitsluitend mag worden uitgeoefend nadat voldoende parkeergelegenheid in de eigen woning is gerealiseerd, indien op de daartoe aangewezen plaatsen binnen de bestemmingen "Verkeer - Schuur" en "Verkeer - Verblijfsgebied" geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn;
- c. alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende (in pandige/overdekte) terrassen.

11.2. Bouwregels

Bouwen is toegestaan uitsluitend ten dienste van de in artikel 11.1. omschreven bestemmingen en met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor hoofdgebouwen geldt dat:
 1. deze binnen de bouwvlakken zullen worden gebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- respectievelijk bouwhoogte zullen bedragen;
 3. ten aanzien van de in het voorgaande lid genoemde maten een marge geldt van maximaal 0,10 m;
 4. deze per bouwvlak uitsluitend als één hoofdmassa mogen worden gebouwd, voorzien van één bouwvlakvullende kap;
 5. onder deze kap per bouwvlak minimaal 80% bebouwd wordt;
 6. geen dakkapellen mogen worden gebouwd;
- b. er mogen geen bijgebouwen worden gebouwd;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 1. geen erfafscheidingen mogen worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1,40 m, mag bedragen.

11.3. Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afweken van het bepaalde in lid 11.2. sub a onder 4, in die zin dat geen bouwvlakvullende kap gerealiseerd hoeft te worden indien binnen het bouwvlak het maximum aantal woningen niet gelijktijdig wordt gerealiseerd, met dien verstande dat de eerste bouwer een kap dient te realiseren zodanig dat de volgende bouwer hierbij zonder ingrijpende technische maatregelen kan en moet aansluiten, zodat er alsnog een ruimtelijk samenhangend geheel ontstaat.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels**Artikel 12: 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 13: Algemene bouwregels

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 14: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiebedrijven en/of seks- en pornobedrijven.

Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de grenzen van de bestemmingen "Bos - Natuur" en "Tuin" dan wel "Bos - Weide" en "Tuin" in ondergeschikte mate onderling worden verschoven, afhankelijk van het aantal te realiseren woningen binnen de bestemming "Wonen - Knooperf", mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Bij de beoordeling hiervan worden, indien mogelijk, de supervisor en de welstandscommissie om advies gevraagd.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16: Overgangsrecht

16.1. Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2. 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 in sublid 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 in sublid 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. Sublid 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 17: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Langeveen, Knooperf Veldboersweg 4
van de gemeente Tubbergen.**

Behorend bij het besluit van 4 juli 2011.

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1 Lijst aan huis gebonden beroepen