



Regels

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 6	Wonen	12
3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbelregel	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene procedureregels	19
Artikel 11	Uitsluiting seksinrichtingen	20
4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

De verbeelding

Verbeelding met legenda

nummer: NL.IMRO.1859.BPGTR20100003-0100

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan Geesteren, Meiweg 19-21 2010 van de gemeente Berkelland;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPGTR20100003-0100 met bijbehorende regels;

verbeelding

- a de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Geesteren, Meiweg 19-21 2010, bestaande uit kaart met tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPGTR20100003-0100;
- b de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Geesteren, Meiweg 19-21 2010;

aan- of uitbouw

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat ruimtelijk en/of architectonisch ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planeisen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding als het een vlak betreft;

aanduidingsvlak

een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

achtererf

het achter de woning gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen achter de achtergevel en het verlengde daarvan en tussen de zijdelingse perceelgrenzen;

afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het aan huis uitoefenen van beroepen of bedrijfsmatig verlenen van diensten die niet behoren tot de vrije beroepen;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

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

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

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;

bouwwerk, geen gebouw zijnde

alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond, boven peil;

erf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover dat behoort tot het zijerf of het achtererf, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

erfgrens

de grens van een erf;

erker

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijk en architectonisch opzicht, of gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

overkapping

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet met meer dan één wand is uitgevoerd;

peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, als een gebouw met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s);

vrij beroep

een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

woning

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

zijerf

gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

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;

de goothoogte van een bouwwerk

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

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;

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;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b overstekende daken;
- c luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw; buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

- a voor lengten in meters (m);
- b voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- c voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- d voor verhoudingen in procenten (%);
- e voor hoeken/hellingen in graden ($^\circ$).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
 - b bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - d water;
 - e verblijfsgebied;
 - f paden en verhardingen;
 - g waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van:

- a verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b speelvoorzieningen waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

- 4.1.1 De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
 - b erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen';
- met daarbij horende:
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d voorzieningen.
- 4.1.2 De gronden zijn tevens bestemd voor de realisatie van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Wonen', zoals bedoeld in artikel 6.1.2, meetelt voor dit aantal.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a uitsluitend toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
- b de erker mag uitsluitend worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
- c de diepte van de erker mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- d de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
 - b markten;
 - c nutsvoorzieningen;
 - d parkeervoorzieningen;
 - e picknickplaatsen;
- met daarbij behorende:
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - g fietsenstallingen;
 - h werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - i water;
 - j waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k ondergrondse afvalvoorzieningen;
 - l speelvoorzieningen;
 - m bermen;
 - n groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 m bedragen.

Artikel 6 **Wonen**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

- 6.1.1 De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a wonen;
 - b de waterhuishouding;
- met daarbij behorende:
- c gebouwen;
 - d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - e werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
 - f tuinen;
 - g erven.
- 6.1.2 De gronden zijn tevens bestemd voor de realisatie van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming '**Tuin**', zoals bedoeld in artikel 4.1.2, meetelt voor dit aantal.

6.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Wonen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- c de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschaalde woning;
- d de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 en 8 m;
- e afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,5 m achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfrens;
- b overkappingen mogen maximaal 0,5 m voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfrens;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;

- d in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.2, sub a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker ten hoogste 1,5 m mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 m boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - f de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 m mag bedragen.
- 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
- a als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.
- 6.2.4 Ondergronds bouwen
Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:
- a ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 m uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
 - b de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.
- 6.2.5 Vrije beroepen
Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:
- a het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m²;
 - b aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- b het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

6.4 Nadere eisen

6.4.1 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c een goede parkeersituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de sociale veiligheid;
- g de externe veiligheid.

6.4.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 10.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 en artikel 6.3.1 sub b voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a de functie van het voor de woonfunctie bestemde gebouw blijft in sterk overwegende mate gehandhaafd;
- b het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m²;
- c er mag geen sprake zijn van detailhandelsactiviteiten;
- d er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
 - 1 geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
 - 2 geen activiteiten plaatsvinden die onder de Wet milieubeheer vallen;
- e de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
 - 1 de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
 - 2 buitenopslag verboden is;
- f de bedrijfsuitoefening gebeurt door degene die op het perceel woont.

6.5.2 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.1 sub a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning nodig is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aan de bestaande woning aangebouwde bijgebouwen;
- c de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
- d de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

6.5.3 Afwegingskader

Een in 6.5.1 en 6.5.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c een goede parkeersituatie;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de sociale veiligheid;
- g de externe veiligheid.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende planregels.

- 8.1.1 Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
- a bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
 - b gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
 - c gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
 - d het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

8.2 *Toegestaan gebruik*

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift omgevingsvergunning of afwijking vereist is en deze is verleend respectievelijk toegepast, dan wel een melding is gedaan;
- b het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1 aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4 inch en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2 transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie met een diameter van meer dan 4 inch;
 - 3 hoogspanningsleidingen;
 - 4 buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

- 9.1.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, oppervlaktes en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, oppervlaktes en percentages;
 - b het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - d het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - e het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt en een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - f het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 - 2 gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 - 3 (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
 - g het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 m worden gebouwd;
 - h het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.
- 9.1.2 Afwegingskader
- Een onder artikel 9.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de milieusituatie;
 - c de parkeersituatie;
 - d de verkeersveiligheid;
 - e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - f de sociale veiligheid;
 - g de externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a het voornemen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c de bekendmaking meldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij Burgemeester en wethouders kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

10.2 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders geven in geval van wijziging van het bestemmingsplan toepassing aan de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 11 Uitsluiting seksinrichtingen

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als seksinrichting.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *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 is teniet gegaan.

12.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1 met maximaal 10%.

12.3 *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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.4 *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 voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebruik.

12.5 *Strijdig gebruik*

- a Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.4, 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 Als het gebruik, bedoeld in artikel 12.4, 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.

12.6 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

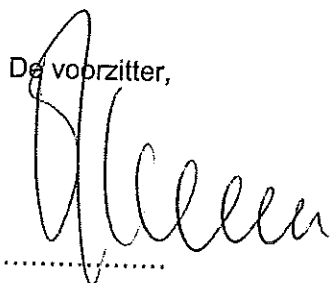
Het bepaalde in artikel 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Geesteren, Meiweg 19-21 2010' van de gemeente Berkelland.

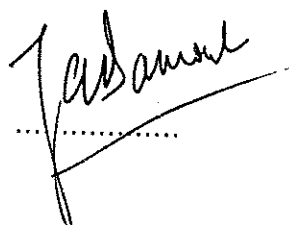
Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van 17 mei 2011.

De voorzitter,



.....

De griffier,



.....