

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

Bestemmingsplan
't Gietelinck
Uft 2008

Gewijzigd vastgesteld
November 2008

Projectcode: GOU500

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3	Dienstverlening	10
3.1.	Bestemmingsomschrijving	10
3.2.	Bouwregels	10
Artikel 4	Gemengd	12
4.1.	Bestemmingsomschrijving	12
4.2.	Bouwregels	13
4.3.	Ontheffing van de bouwregels	14
4.4.	Ontheffing van de gebruiksregels	15
4.5.	Wijzigingsbevoegdheid	16
Artikel 5	Gemengd - nader uit te werken	17
5.1.	Bestemmingsomschrijving	17
5.2.	Uitwerkingsregels	17
5.3.	Bijzondere regels	18
5.4.	Uitwerkingsprocedure	18
Artikel 6	Groen	19
6.1.	Bestemmingsomschrijving	19
6.2.	Bouwregels	19
Artikel 7	Horeca	20
7.1.	Bestemmingsomschrijving	20
7.2.	Bouwregels	20
7.3.	Ontheffing van de bouwregels	21
Artikel 8	Maatschappelijk	22
8.1.	Bestemmingsomschrijving	22
8.2.	Bouwregels	22
Artikel 9	Natuur	23
9.1.	Bestemmingsomschrijving	23
9.2.	Bouwregels	23
9.3.	Ontheffing van de bouwregels	23
9.4.	Aanlegvergunningstelsel	24
Artikel 10	Tuin	26
10.1.	Bestemmingsomschrijving	26
10.2.	Bouwregels	26
10.3.	Ontheffing van de bouwregels	26
Artikel 11	Verkeer	28
11.1.	Bestemmingsomschrijving	28
11.2.	Bouwregels	28

11.3. Ontheffing van de bouwregels	29
11.4. Wijzigingsbevoegdheid	30
Artikel 12 Water.....	31
12.1. Bestemmingsomschrijving	31
12.2. Bouwregels.....	31
12.3. Ontheffing van de bouwregels	31
Artikel 13 Wonen.....	32
13.1. Bestemmingsomschrijving	32
13.2. Bouwregels.....	32
13.3. Specifieke gebruiksregels	35
13.4. Ontheffing van de gebruiksregels	35
Artikel 14 Woongebied.....	37
14.1. Bestemmingsomschrijving	37
14.2. Bouwregels.....	37
14.3. Ontheffing van de bouwregels	39
14.4. Specifieke gebruiksregels	41
14.5. Ontheffing van de gebruiksregels	41
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	42
Artikel 15 Antidubbeltelregel	42
Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening.....	43
Artikel 17 Bijzondere bouwregels	44
17.1. Wegverkeerslawaaï	44
Artikel 18 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 19 Algemene ontheffingsbevoegdheid	47
Artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	49
Artikel 21 Algemene procedureregels	50
HOOFDSTUK 4 OVERGANG- EN SLOTREGELS.....	51
Artikel 22 Overgangsrecht.....	51
22.1. Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken.....	51
22.2. Ontheffingsregel	51
22.3. Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik	51
22.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht.....	52
22.5. Hardheidsclausule	52
Artikel 23 Slotregel	53

HOOFDSTUK I INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan “'t Gietelinck Uft 2008” van de gemeente Oude IJsselstreek;
2. de kaart:
de plankaart van het bestemmingsplan “'t Gietelinck Uft 2008”, bestaande uit één kaart;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aan-huis-verbonden beroep:
beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is, dat deze activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Onder aan-huis-verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerper, huisarts hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstver-

lening en logopedie. Genoemde activiteiten mogen geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

5. ambachtelijke bedrijvigheid:
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsook het – als ondergeschikte activiteit – verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
8. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte aan-huis-verbonden beroep:
De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. bestemmingsgrens:
een grens van een bestemmingsvlak;
10. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
11. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
12. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

13. bouwvlak
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop hoofdgebouwen zijn toegelaten.
14. 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;
15. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
16. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
17. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, vliering en zolder;
18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. bijzondere woonvorm:
een woonzorgvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting en/of zorg van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen;
20. consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:
het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende

bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie. In totaal mag - tenzij anders in de regels is bepaald - nooit meer dan 30% van de grondoppervlakte van de woning met een maximum van 50m² voor deze activiteiten worden gebruikt. De volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met in achtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice(o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges, ect en glazenwasser.

cultuurhistorische waarde:

21. belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing;

22. detailhandel:

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

23 dienstverlenende bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

24. dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met dan wel zonder rechtsreeks contact met het publiek

25. eengezinshuis:

een gebouw dat uitsluitend bestaat uit één woning;

26. gebouw:

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

27. gestapelde woningen:

woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

28. hoofdgebouw:

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

29. horeca

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of exploiteren van zaalaccommodatie;

De volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:

restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

30. maatschappelijke doeleinden:

educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, nutsvoorzieningen en

voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

31. peil:

het peil overeenkomstig de standaard bouwverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

32. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

33. 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

34. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

35. woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. 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;
3. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, liftopbouwen, trappenhuizen, ketelhuizen antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de bebouwde oppervlakte:
van een bouwperceel, bebouwingsstrook, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Dienstverlening

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende functies met daaraan ondergeschikte detailhandel, waarbij één dienstwoning is toegelaten;
- b. ter plaatse van de aanduiding “monument” op de kaart: voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

alsmede voor:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water,

met de daarbij behorende

- g. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd;

3.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als “monument”, geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en

wethouders ingevolgde het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.

- c. in afwijking van het bepaalde in 3.2.2. sub b is voor een deel van het gebouw een afwijkende maximale bouwhoogte toegelaten. De maximaal toegelaten bouwhoogte voor het betreffende deel van het gebouw is weergegeven op de kaart met de aanduiding "maximale bouwhoogte".

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 4 Gemengd

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. met de aanduiding **1**:
 1. horeca;
 2. kantoor;
 3. maatschappelijk;
 4. wonen;
- b. met de aanduiding **2**:
 1. kantoor;
 2. maatschappelijk;
 3. wonen al dan niet met aan-huis-verbonden beroepen dan wel consument-verzorgende bedrijfsactiviteiten voor zover;
 - degene die de activiteiten verricht tevens gebruiker is van de eigenlijke woning en de woonfunctie van het pand blijft behouden;
 - geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij wordt aangetoond dat geen overlast voor de omgeving zal optreden;
 - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de te gebruiken vloeroppervlakte niet meer dan 1/2 van de brutovloeroppervlakte van de woning bedraagt;
 - geen reclameborden groter dan een halve vierkante meter bij de woning worden geplaatst;

- c. met de aanduiding **3**:
 - 1. kantoor;
 - 2. parkeervoorzieningen;
 - 3. wonen;
- d. met de aanduiding **4**:
 - 1. cultuur en ontspanning;
 - 2. horeca;
 - 3. maatschappelijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding "monument" respectievelijk "monumentencomplex" op de kaart: voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde; alsmede voor:
 - f. tuinen en erven;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "uitsluitend openbaar parkeren" dienen de gronden volledig te worden ingericht voor openbaar parkeren; andere functies als genoemd in lid 4.1., sub c, van dit artikel zijn hier niet toegelaten;
 - i. groenvoorzieningen en water,
met de daarbij behorende
 - j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

4.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de voorgevel(s) van de hoofdgebouwen dienen aan de zijde van de weg te worden gebouwd;
- c. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van het "maximum aantal wooneenheden" en de "maximale bouwhoogte";

- d. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "monument" respectievelijk "monumentencomplex", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.
- e. met betrekking tot het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak waar op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan geen bebouwing is opgericht is op de kaart - binnen de aanduiding "maatvoering"- de maximaal toegelaten bouwhoogte weergegeven.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3. Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2. onder c en toestaan dat in afwijking van de op de plankaart weergegeven maximale bouwhoogte, dat de maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden verhoogd, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de parkeerbalans in het gebied;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

en voorts is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

- b. het bepaalde in lid 4.2.2. onder c en toestaan dat in afwijking van de op de plankaart weergegeven maximaal toegelaten woningen, het maximaal toegelaten woningen per bouwblok met maximaal 2 woningen mag worden verhoogd, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de parkeerbalans in het gebied;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

en voorts is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

- 4.3.2 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 4.3.1., dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

4.4. Ontheffing van de gebruiksregels

- 4.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18 en 4.1. ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits
- degene die de activiteiten verricht tevens gebruiker is van de eigenlijke woning en de woonfunctie van het pand blijft behouden;
 - geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij wordt aangetoond dat geen overlast voor de omgeving zal optreden;
 - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
 - de te gebruiken vloeroppervlakte niet meer dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van de woning bedraagt;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- geen reclameborden groter dan een halve vierkante meter bij de woning worden geplaatst;

4.4.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in artikel 4.4.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

4.5. Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de bestemming als weergegeven in 4.1.1. het plan met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

in die zin dat het op de kaart aangegeven bouwvlak binnen de bestemming "Gemengd met de aanduiding 4" kan worden gewijzigd in de bestemming "Gemengd met de aanduiding 3" mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woningen en kantoren én de woningen in de omgeving niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde en in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid.

4.5.2 met inachtneming van het bepaalde in 4.5.1 dient het aantal toe te laten woningen te worden bepaald.

4.5.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 4.5.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 5 Gemengd - nader uit te werken

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Gemengd - nader uit te werken - aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 1. kantoor;
- 2. parkeervoorzieningen;
- 3. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "monument" respectievelijk "monumentencomplex" op de kaart: voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde; alsmede voor:
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water,
- met de daarbij behorende
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Uitwerkingsregels

5.2.1. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met in achtneming van hieronder vermelde regels.

5.2.2. Voor het inrichten van het gebied met de bestemming gelden de volgende regels:

- a. er dient in voldoende mate te worden voorzien in parkeergelegenheid waarbij rekening wordt gehouden met de parkeerbalans voor het plangebied;
- b. een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting tengevolge van het wegverkeer op de geprojecteerde woningen dient aan te tonen dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gewaarborgd.

5.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de regels van artikel 4 zijn overeenkomstig van toepassing.

5.3. Bijzondere regels

5.3.1 Zolang en voorzover de in lid 5.2.1.bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan.

5.4. Uitwerkingsprocedure

5.4.1. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in artikel 5.2.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 6 Groen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. Waterlopen, infiltratievoorzieningen en waterpartijen;
- d. een bergbezinkbassin, ter plaatse van de aanduiding “bergbezinkbassin - bbb-” op de kaart;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- g. verhardingen;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een brug ten behoeve van langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van of binnen een afstand van 50 m van de aanduiding “brug” op de kaart;

6.2. Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m.

Artikel 7 Horeca

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecafuncties, waarbij geen dienstwoning is toegelaten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "monument" respectievelijk "monumentencomplex" op de kaart: voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde; alsmede voor:
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en water,met de daarbij behorende
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

7.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de voorgevel(s) van de hoofdgebouwen dienen aan de zijde van de weg te worden gebouwd;
- c. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "monument" respectievelijk "monumentencomplex", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

7.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.2. onder c en toestaan dat in afwijking van de op de plankaart weergegeven maximale bouwhoogte, dat de maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden verhoogd, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de parkeerbalans in het gebied;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

7.3.2 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 7.3.1., dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
 - b. ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening -nu-” op de kaart uitsluitend voor doeleinden van openbaar nut;
 - c. tuinen en erven;
 - d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en water,
- met de daarbijbehorende:
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

8.2.2. voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de maximumhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding “nutsvoorziening” mag ten hoogste 4 meter bedragen.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 9 Natuur

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Natuur aangewezen gronden behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn bestemd voor:

- a. Het behoud, herstel en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende rivieren, watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. behoud van de aanwezige halfverharde wegen;
- e. de instandhouding en ontwikkeling van voorkomende dan wel daaraan eigen (natte) natuur- en landschapswaarden en meer in het bijzonder de grondwaterstand, grondwaterstroming en kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- f. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a tot en met e bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede een brug ten behoeve van langzaamverkeer, uitsluitend ter plaatse van of binnen een afstand van 50 m van de aanduiding “brug” op de kaart.

9.2. Bouwregels

- 9.2.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van en behorende bij de in lid 1 bedoelde doeleinden, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

9.3. Ontheffing van de bouwregels

- 9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het bepaalde:
- a. in 9.2. ten behoeve van het bouwen van gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit van het beheer en/of onderhoud van deze gronden noodzakelijk is;

- b. in 9.3 onder a wordt ontheffing slechts verleend indien en voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 1 onder a, b en e genoemde waarden;

9.4. Aanlegvergunningstelsel

- 9.4.1 Het is, met uitzondering van het bepaalde in het hierna opgenomen 9.4.2., verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en/of in deze gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
 - b. het aanleggen en dempen van rivieren, sloten, watergangen, sloten weidegreppels en andere waterpartijen;
 - c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie-, en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d. het vellen en rooien van bomen, hakhout, en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
 - e. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding, grond en/of oppervlaktewaterstand en/of waterkwaliteit beogen of tot gevolg hebben zoals uitdiepen en draineren;
- 9.4.2. Het in artikel 9.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op andere werken en werkzaamheden die:
 - a. het normale beheer en/of onderhoud van de gronden betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het moment waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een daarvoor verleende (aanleg)vergunning;
 - d. betrekking hebben op de instandhouding en ontwikkeling van de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en

oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en –doelen van de aan deze gronden grenzende of anderszins direct of indirect tot deze gronden in relatie staande natuurwaarden.

9.4.3 De aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteit, waterstand, en stroming van het grond- en oppervlaktewater;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke-, ecologische- en cultuurhistorische waarden van de gronden;

9.4.4. Alvorens omtrent de aanvraag om een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij:

- a. de waterbeheerder
- b. de provinciale dienst belast met de instandhouding van de ecologische verbindingzones;

Artikel 10 Tuin

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Tuin aangewezen gronden behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen zijn bestemd voor:

- a. (sier)tuin;
- b. aan-, uitbouwen en erkers na een verleende ontheffing als bedoeld in 10.3.1;

met de daarbijbehorende:

- c. toegangspaden waarop tevens mag worden geparkeerd;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- e. een keerwand, ter plaatse van de aanduiding “-kw-” op de kaart;

10.2. Bouwregels

10.2.1 Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de . genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terrein-afscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde onder artikel 10.2.2. sub b, bedraagt de bouwhoogte voor de keerwand maximaal 1.20 meter ter plaatse van de aanduiding “kw”.

10.3. Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten

. aanzien van het bepaalde:

- a. in 10.1. voor het bouwen van een aan- of uitbouw ten hoogste 1 m voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de van de op de aansluitende gronden toegelaten woningen met een maximale grondoppervlakte van 6 m²;
- b. in 10.1. voor het bouwen van een erker ten hoogste 1 m voor de naar de weg gekeerde gevel van de op de aansluitende gronden toegelaten woningen, waarbij de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de breedte van de woning en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

10.3.2 Burgemeester en wethouders betrekken bij de beoordeling of al dan niet ontheffing zal worden verleend in ieder geval de volgende omstandigheden:

- a. de functie van het bouwwerk;
- b. de hoogte van het aangevraagde bouwwerk, mede in relatie tot de hoogte van andere bouwwerken op het erf en op aangrenzende percelen;
- c. lengte van het bouwwerk, in relatie tot de naastliggende erfgrans;
- d. de afstand tot de erfgrans;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;

daarnaast wordt een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager bij het verlenen van de ontheffing enerzijds en het algemeen belang en de belangen van belanghebbenden anderzijds.

10.3.3 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde . in 10.3.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 11 Verkeer

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebieden, wegen, straten en pleinen;
 - b. aan-, uitbouwen en erkers na een verleende ontheffing als bedoeld in 11.3.1;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. voet- en rijwielpaden;
 - e. een bergbezinkbassin, ter plaatse van de aanduiding “bergbezinkbassin -bbb-” op de kaart;
 - f. een terras ter plaatse van de aanduiding “horeca zonder bebouwingsmogelijkheid” ten behoeve van de horecafunctie welke op de aanliggende gronden wordt toegelaten;
 - g. groenvoorzieningen en water;
 - h. straatmeubilair,
- met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 - j. een keerwand, ter plaatse van de aanduiding “-kw-” op de kaart;

11.2. Bouwregels

11.2.1 Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de . genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

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

- a. de bouwhoogte mag ten hoogste 12 m bedragen.
- b. in afwijking van het gestelde onder artikel 11.2.2. sub a, bedraagt de bouwhoogte voor de keerwand maximaal 1.20 meter ter plaatse van de aanduiding “kw”.

11.3. Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het bepaalde:

- a. in 11.1. sub b, voor het bouwen van een aan- of uitbouw ten hoogste 1 m voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de op de aansluitende gronden toegelaten woningen, met een maximale grondoppervlakte van 6 m²;
- b. In 11.1, sub b, voor het bouwen van een erker ten hoogste 1 m voor de naar de weg gekeerde gevel van de op de aansluitende gronden toegelaten woningen, waarbij de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de breedte van de woning en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

11.3.2 Burgemeester en wethouders betrekken bij de beoordeling of al dan niet ontheffing zal worden verleend in ieder geval de volgende omstandigheden:

- a. de functie van het bouwwerk;
- b. de hoogte van het aangevraagde bouwwerk, mede in relatie tot de hoogte van andere bouwwerken op het erf en op aangrenzende percelen;
- c. lengte van het bouwwerk, in relatie tot de naastliggende erfgrans;
- d. de afstand tot de erfgrans;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. verkeersveiligheid;

Daarnaast wordt een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager bij het verlenen van de ontheffing enerzijds en het algemeen belang en de belangen van belanghebbenden anderzijds.

11.3.3 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 11.3.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

11.4. Wijzigingsbevoegdheid

- 11.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- in die zin dat de situering en de vorm van de op de kaart aangegeven bouwvlakken binnen de bestemmingen “Woongebied” en “Gemengd” kunnen worden gewijzigd, dan wel op de kaart voor deze bestemmingen nieuwe bouwvlakken kunnen worden aangegeven, binnen de bestemming “Verkeer- en Verblijf”, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde en in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid.
- 11.4.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 11.4. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 (Algemene procedureregels).

Artikel 12 Water

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en -huishouding;
 - b. een brug ten behoeve van langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van of binnen een afstand van 50 m van de aanduiding "brug" op de kaart;
 - c. recreatie;
- met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Bouwregels

12.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

12.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers geldt, dat de bouwhoogte maximaal 2,5 m bedraagt.

12.3. Ontheffing van de bouwregels

- 12.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het bepaalde:
- . in 12.2.2., waarbij voor het bouwen van een brug, mede in verband met een onbelemmerde doorvaart, aanwezige natuurwaarden dan wel op basis van stedenbouwkundige argumenten voor een goede aansluiting, de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

Artikel 13 Wonen

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" - [aeg]- op de kaart;
- d. vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" -[vrij]- op de kaart;
- e. twee-aaneen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" [tae] op de kaart;
- f. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" [gs] op de kaart;
- g. ter plaatse van de aanduiding "monumentencomplex" op de kaart: voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde;
- h. aan-huis-verbonden beroepen en na een ontheffing op grond van 13.4. voor consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten,

met de daarbij behorende:

- i. paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- l. een keerwand, ter plaatse van de aanduiding "-kw-" op de kaart;

13.2. Bouwregels

13.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

13.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de

- op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. woningen aaneengebouwd zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
 - c. vrijstaande woningen zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
 - d. woningen twee-aaneen zijn uitsluitend toegelaten waar dat op de kaart is aangegeven;
 - e. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan waar dat op de kaart is aangegeven;
 - f. de woningen dienen in of ten hoogste 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd met uitzondering van de woningen gelegen aan de noordoostzijde van de "Molenbeek" welke op de kaart zijn aangeduid met "[vrij]". Voor deze laatstgenoemde woningen geldt dat het hoofdgebouw moet worden gebouwd in de naar de Oude IJssel gekeerde bouwgrens.
 - g. de afstand van woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient, tenzij op de kaart anders is aangegeven, ten minste te bedragen:
 - bij vrijstaande woningen: 3 m;
 - bij een blok van aaneengesloten woningen: 3 m;
 - h. de woningen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van de "minimale en maximale goothoogte" en de "maximale bouwhoogte".
 - i. voor woningen gelegen aan de noordoostzijde van de "Molenbeek" geldt dat de nokrichting van het hoofdgebouw - evenals het hoofdgebouw - loodrecht op de "Molenbeek" (bestemming Verkeer) dient te zijn geprojecteerd.
 - j. Met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "monumentencomplex", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging,

afbraak of verwijdering hebben verleend.

13.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

De gebouwen mogen worden opgericht op de bijbehorende erven en in niet meer dan één bouwlaag, waarbij:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij een woning ten hoogste 80 m² zal bedragen en tevens
- b. met inachtneming van het gestelde onder a. mag ten hoogste 50% van het erf achter de van de weg afgekeerde bouwgrens behorende bij een woning worden bebouwd;
- c. de gebouwen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning dienen te worden opgericht;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 4,5 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder i;
- f. de maximale diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 4 m mag bedragen;
- g. voor aan- en uitbouwen bij de vrijstaande woningen aan de “Molenbeek” geldt dat deze niet breder mogen zijn dan de helft van de naar de ontsluitingsweg (gezamenlijke oprit) gekeerde gevel van de woning;
- h. de goothoogte van een aan- en uitbouw ten hoogste 3 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder i;
- i. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw vanaf de zijdelingse perceelgrens tot 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens recht evenredig mag toenemen van ten hoogste 3 m tot ten hoogste 4,5 m.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m

bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;

- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

13.3. Specifieke gebruiksregels

13.3.1. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 18 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

13.4. Ontheffing van de gebruiksregels

13.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18 en 13.1. ten behoeve van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits

- degene die de activiteiten verricht tevens gebruiker is van de eigenlijke woning en de woonfunctie van het pand blijft behouden;
- geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij wordt aangetoond dat geen overlast voor de omgeving zal optreden;
- het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
- de te gebruiken vloeroppervlakte niet meer dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van de woning bedraagt;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- geen reclameborden groter dan een halve vierkante meter bij de woning worden geplaatst;

- 13.4.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in artikel 13.4.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 14 Woongebied

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. bijzondere woonvormen;
 - c. aan-huis-verbonden beroepen en na een ontheffing op grond van 14.5.: voor consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
 - d. ter plaatse van de aanduiding “monumentencomplex” op de kaart: voor behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarde;
 - e. erven en tuinen;
 - f. wegen en paden;
 - g. al dan niet ondergrondse parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2. Bouwregels

14.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

14.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- b. met uitzondering van de woongebieden waar achter het bouwvlak een achtererf is weergegeven op de kaart, bedraagt de diepte van het hoofdgebouw, gemeten vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens;
 - bij aaneengesloten woningen: maximaal 13 m;
 - bij blokken van ten hoogste twee aangesloten woningen: maximaal 13 m;

- bij vrijstaande woningen: maximaal 15 m;
- bij gestapelde woningen de diepte van het op de kaart weergegeven bouwblok;
- c. de woningen dienen in of ten hoogste 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de afstand van woningen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient, tenzij op de kaart anders is aangegeven, ten minste te bedragen:
 - bij vrijstaande woningen: 3 m;
 - bij een blok van aaneengesloten woningen: 3 m;
 - bij gestapelde woningen mag op de bouwperceelgrens worden gebouwd;
- e. de woningen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van het "maximum aantal wooneenheden";
- f. de woningen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van de "maximale goothoogte" en de "maximale bouwhoogte".
- g. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "monumentencomplex", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolgde het bepaalde in artikel 11 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.

14.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd in één bouwlaag, waarbij:

- a. de gebouwen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning dienen te worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij een woning ten hoogste 80 m² zal bedragen en tevens

- c. met in achtneming van het gestelde onder b. ten hoogste 50% van het bouwperceel achter het (verlengde van) de voorgevel van de woning mag worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw ten hoogste 4,5 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder h;
- f. in aansluiting op het hoofdgebouw de maximale diepte van aan- en uitbouwen ten hoogste 4 m mag bedragen;
- g. de goothoogte van een aan- en uitbouw ten hoogste 3 m mag bedragen, behoudens het gestelde onder h;
- h. de bouwhoogte van een aan-, uit- of bijgebouw vanaf de zijdelingse perceelgrens tot 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens recht evenredig mag toenemen van ten hoogste 3 m tot ten hoogste 4,5 m.

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3. Ontheffing van de bouwregels

14.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het bepaalde:

- a. in 14.2.2. onder b, voor het vergroten van de diepte van een woning tot ten hoogste:
 - bij aaneengesloten woningen: 15 m;
 - bij blokken van ten hoogste twee aangesloten woningen: 15 m;
 - bij vrijstaande woningen: 18 m;

Indien met een tweede bouwlaag wordt gebouwd, mag het woongenot van omwonenden in de vorm van bezonning en privacy niet in onevenredige mate worden aangetast.

- b. in artikel 14.2.2. sub e, en toestaan dat in afwijking van het op de plankaart weergegeven maximaal toegelaten woningen, het maximum aantal woningen met maximaal 2 woningen mag worden verhoogd, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de parkeerbalans in het gebied;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grondenen voorts is aangetoond dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- c. in 14.2.3. onder a en b, voor het bouwen van een aan-, uit- of bijgebouw ten hoogste 2 m voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw met een maximale grondoppervlakte van 6 m²;

14.3.2 Burgemeester en wethouder betrekken bij de beoordeling of al dan niet ontheffing zal worden verleend in ieder geval de volgende omstandigheden:

- a. de functie van het bouwwerk;
- b. de hoogte van het aangevraagde bouwwerk, mede in relatie tot de hoogte van andere bouwwerken op het erf en op aangrenzende percelen;
- c. lengte van het bouwwerk, in relatie tot de naastliggende erfgrens;
- d. de afstand tot de erfgrens;

Daarnaast wordt een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager bij het verlenen van de ontheffing enerzijds en het algemeen belang en de belangen van belanghebbenden anderzijds.

14.3.3 Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in 14.3.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21

(Algemene procedureregels).

14.4. Specifieke gebruiksregels

14.4.1. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 18 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning.

14.5. Ontheffing van de gebruiksregels

14.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 18 en 14.1. ten behoeve van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, mits

- degene die de activiteiten verricht tevens gebruiker is van de eigenlijke woning en de woonfunctie van het pand blijft behouden;
- geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij wordt aangetoond dat geen overlast voor de omgeving zal optreden;
- het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
- de te gebruiken vloeroppervlakte niet meer dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van de woning bedraagt;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- geen reclameborden groter dan een halve vierkante meter bij de woning worden geplaatst;

14.5.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in artikel 14.5.1. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 15 Antidubbelregel**

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

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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 richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 17 Bijzondere bouwregels***17.1. Wegverkeerslawaa***

De realisering van geluidsgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

- 18.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 18.2. Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor:
- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
 - b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - c. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
- 18.3. Het in 18.2. van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op:
- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
 - b. opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
 - c. het plaatsen van onderkomens overeenkomstig het bepaalde in de gebruiksregels binnen de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
 - d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.
- 18.4. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 18.1. en 18.2., indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot

een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

- 18.5. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 18.4. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 19 Algemene ontheffingsbevoegdheid

19.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van:

- a. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, (hoogte)scheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje ten hoogste 75 m³ zal bedragen;
 - de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
- d. zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een bouwhoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10%

van het betreffende bouwvlak zal bedragen;

2. de hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

19.2. Ontheffingen als bedoeld in 19.1. kunnen slechts worden verleend indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast.

19.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 19.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheid

20.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor gebouwen met ten hoogste 20%, indien deze wijzigingen in verband met ingekomen bouwplannen nodig zijn;
- c. Een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.

20.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 20.1., dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21 (Algemene procedureregels).

Artikel 21 Algemene procedureregels

Voor zover naar het bepaalde in dit artikel is verwezen, is op de voorbereiding van een besluit de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANG- EN SLOTREGELS

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1. Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

22.2. Ontheffingsregel

- a. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in 21.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

22.3. Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in 22.3.a eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in 22.3.a., na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.

22.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

22.4.1 Het bepaalde in 22.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.4.2 Het bepaalde in 22.3. onder a en b is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.5. Hardheidsclausule

22.5.1 Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens één of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan
't Gietelinck Uift 2008 van de gemeente Oude IJsselstreek**

Aldus gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van
27 november 2008.

De griffier,

.....