

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Tuin	7
Artikel 4	Wonen	8
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 5	Antidubbeltelregel	11
Artikel 6	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	12
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	13
Artikel 8	Algemene procedureregels	14
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht	15
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat ong. Uift' van de gemeente Oude IJsselstreek;

de digitale verbeelding

de digitale verbeelding van het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat ong. Uift';

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;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL IMROmet de bijbehorende regels

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaande gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in 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 of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel

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

gebouw

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

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

uitbouw

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

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

de horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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 bouwhoogte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2. Overige regels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de digitale verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 1,5 m bedraagt;
- c. de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
- e. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m bedraagt.

3.2.2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning 2 meter;

3.3. Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.2. voor de bouw van een overkapping, zijnde een bouwwerk geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 m bedragen, maar mag ingeval zij is aangebouwd aan een hoofdgebouw niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van dat hoofdgebouw;
- c. een overkapping dient een open constructie te hebben en mag geen eigen constructieve wanden bevatten;
- d. de bestemming 'Tuin' mag niet voor meer dan 50% worden bebouwd en erkers mogen maximaal 0,5 m voor de voorgevel uisteken.

3.2.1. Ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.1. kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen daar waar deze als zodanig op de digitale verbeelding met een aanduiding "[vrij]" zijn aangegeven;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte is maximaal de op de digitale verbeelding aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte is maximaal de op de digitale verbeelding aangegeven bouwhoogte.

4.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd zowel in als buiten het bouwvlak en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf, mits:
 1. de afstand tussen een aan- of uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 4,5 m bedraagt;
 2. de afstand tussen een bijgebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt.
- b. gezamenlijke oppervlakte, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, per hoofdgebouw is maximaal:
 1. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;
 2. 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m²;waarbij het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen;
- c. goothoogte is maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 6 m.

4.2.3. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 meter;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

4.3. Ontheffing

4.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1. voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt en maximaal 50 m²;
 2. geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 3. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 4. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit;

- b. artikel 4.1. voor het toestaan van bijzondere woonvormen, mits:
 - 1. het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
 - 2. een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 4.3.2. Ontheffing als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
 - a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde 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 bepalingen;
- 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;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

- 7.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- 7.2. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien dat noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing tot maximaal 2,5 m;
- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - b. de regels en toestaan dat niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes - uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen - waarvan de hoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen, behoudens bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, waarvan de inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen.
- 7.3. Ontheffing als bedoeld in artikel 7.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit tot ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 9 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken:

9.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de deze afwijking naar aard en omvang niet worden 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.

9.2. Overgangsrecht voor bouwwerken

Burgemeester en wethouder kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op de overgangsbepaling voor bouwwerken

Artikel 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

9.4 Overgangsbepaling voor gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Overgangsbepaling voor gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6. Overgangsbepaling voor gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.4, 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.

9.7 Uitzondering op de overgangsbepaling voor gebruik

Artikel 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels behorende bij het bestemmingsplan “Oude IJsselstreek 2009; Bongersstraat ong. Uift”, van de gemeente Oude IJsselstreek.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [...] 2009.

De voorzitter,

De griffier,