

GEMEENTE OUDE IJSELSTREEK

Bestemmingsplan
Hutten Zuid deelplan 4

REGELS

Oktober 2009
Projectcode: GOU264

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	7
2.1. Wijze van meten	7
2. BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3. Groen	8
3.1. Bestemmingsomschrijving	8
3.2. Bouwregels	8
Artikel 4. Natuur	9
4.1. Bestemmingsomschrijving	9
4.2. Bouwregels	9
4.3. Ontheffing van de bouwregels	9
4.4. Aanlegvergunningstelsel	9
Artikel 5. Verkeer	11
5.1. Bestemmingsomschrijving	11
5.2. Bouwregels	11
Artikel 6. Water	12
6.1. Bestemmingsomschrijving	12
6.2. Bouwregels	12
Artikel 7. Wonen	13
7.1. Bestemmingsomschrijving	13
7.2. Bouwregels	13
7.3. Ontheffing van de bouwregels	13
3. ALGEMENE REGELS	15
Artikel 8. Antidubbelregel	15
Artikel 9. Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10. Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 11. Algemene procedureregels	18
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	19
Artikel 12. Overgangsrecht	19
Artikel 13. Slotregel	21

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

1.1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Hutten Zuid deelplan 4 van de gemeente Oude IJsselstreek;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.1509.BP000016;

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 gebruik(st)er van die 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 of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van die woning, en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

bebouwing

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

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning, bevattende huishoudelijke bergings- en/of stallings- en/of hobbyruimten;

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

een 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, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, 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;

gevellijn

de op de plankaart aangegeven lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd, behoudens afwijkingen vermeld in de planregels;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, tenzij in de regels anders is bepaald;

ontheffing

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

peil

de hoogte van het afgewerkte op de bebouwing aansluitende terrein ter plaatse van de bestemming;

seksinrichting

de 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, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

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;

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:

afstand tot de bouwperceelgrens

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

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;

horizontale diepte van een gebouw

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

inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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, liftschachten en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

oppervlakte van een bouwwerk

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. wandelpaden, fietspaden en speelvoorzieningen;
- c. stedelijk balkon ter plaatse van de aanduiding 'stedelijk balkon' met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, speelvoorzieningen en onbebouwde gronden.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 m.

3.2.2. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 m.

Artikel 4. Natuur

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan de plaats eigen (natte) natuurwaarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van en behorende bij de in 4.1 bedoelde doeleinden, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

4.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten aanzien van het bepaalde in 4.2. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit van het beheer en/of onderhoud van deze gronden noodzakelijk is. De ontheffing wordt slechts verleend indien en voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 4.1 onder a genoemde waarden;

4.4. Aanlegvergunningstelsel

4.4.1 Het is, met uitzondering van het bepaalde in het hierna opgenomen 4.4.2., 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 aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie-, en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het verwijderen van de vegetatie die kenmerkend is voor de te behouden of de te ontwikkelen (natte) natuurwaarden in het gebied;

- d. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding, grond en/of oppervlaktewaterstand en/of waterkwaliteit beogen of tot gevolg hebben zoals uitdiepen en draineren.

4.4.2. Het in 4.4.1. 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.

4.4.3 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 natuurwaarden en de landschappelijke waarden van de gronden.

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

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

Artikel 5. Verkeer

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. verkeer voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. straten, wandel- en fietspaden met een verblijfsfunctie;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen,
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

- 5.2.1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- 5.2.1. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 2 m.

Artikel 6. Water

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. natuurontwikkeling langs de oevers;
- c. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bruggen, dammen en/of duikers.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, is maximaal 4 m.

Artikel 7. Wonen

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - b. aan huis verbonden beroepen en na een ontheffing op grond van 7.3 voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - c. garage/berging ter plaatse van de aanduiding 'garage/berging';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Het hoofdgebouw voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.2. Garage/berging voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de garage/berging dient in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de garage/berging mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.3. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 m.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

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

- a. 7.1. 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. 7.1. voor het toestaan van bijzondere woonvormen, mits:
1. het hoofdgebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
 2. deze woonvorm een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 7.3.2. Ontheffing als bedoeld in 7.3.1. 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.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 8. Antidubbelregel

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

Artikel 9. Algemene gebruiksregels

- 9.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de gronden toegekende bestemming(en).
- 9.2. Onder verboden gebruik als bedoeld in 9.1 wordt in elk geval verstaan:
- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
 - d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.
- 9.3. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het in 9.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10. Algemene ontheffingsregels

10.1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. 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;
- b. 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;
- c. 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.

10.2. Ontheffing als bedoeld in 10.1. 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 11. 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.

4. OVERGANGSRECHT EN SLOTREGELS

Artikel 12. Overgangsrecht

12.1. Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 teniet gaan 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.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 13. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hutten Zuid deelplan 4.

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

De voorzitter,

De griffier,