Regels

Juli 2009

Inhoudsopgave

1. Inleidende regels ... 3
artikel 1 Begrippen ... 3
artikel 2 Wijze van meten ... 6
2. Bestemmingsregels ... 7
artikel 3 Maatschappelijk ... 7
artikel 4 Waarde – Archeologie ... 8
3. Algemene regels ... 10
artikel 5 Algemene ontheffingsregels ... 10
4. Overgangs- en slotregels ... 11
artikel 6 Overgangsrecht ... 11
artikel 7 Slotregel ... 11

1. Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000012*;*

plan
het bestemmingsplan “Buitengebied Wisch 2004 – locatie Terborgseweg 20-20a” van de gemeente Oude IJsselstreek;

verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.1509.BP000012;

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;

bebouwingspercentage
het door bouwwerken bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel voorzover dat ligt binnen de bestemming of een in de regels nader aangeduid gedeelte van de bestemming;

archeologische verwachting
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

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

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

bestaand
a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak

bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand 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;

bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de 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;

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

hoofdgebouw
een gebouw, dat gelet op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijk gebouw valt aan te merken;

kwetsbaar object
a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
   1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
   2 scholen;
   3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
   1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object;

2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;

d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

maatschappelijke voorzieningen
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

ontheffing
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c 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 nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

woning:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

artikel 2 Wijze van meten

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

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

de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

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

2. Bestemmingsregels

artikel 3 Maatschappelijk

3.1 bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2 bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

3.2.1 Voor het bouwen van <u>hoofdgebouwen</u> geldt dat:

a deze enkel binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd;
b het op de verbeelding aangegeven maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
c de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
d de hoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e bestaande situaties die afwijken van bovenstaande regels bij herbouw mogen worden gehandhaafd.

3.2.2 Voor het bouwen van <u>bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen</u> geldt dat:

a deze buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
b deze ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
c deze maximaal 25 meter achter (het verlengde van) de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
d deze op de zijdelingse perceelgrens mogen worden gebouwd;
e de gezamenlijk oppervlakte ten hoogste 150 m2 mag bedragen;
f de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
g de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.
h bestaande situaties die afwijken van bovenstaande regels bij herbouw mogen worden gehandhaafd.

3.2.3 Voor het bouwen van <u>bouwwerken geen gebouwen</u> zijnde geldt dat:

a de hoogte van erf- en perceelafscheidingen ten hoogste:
    1 2 m bedraagt, voor zover gelegen op 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw ;
    2 1 m bedraagt, gemeten vanaf (het verlengde van) de voorgevel en tot 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel;
b de hoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen ten hoogste 6 m mag bedragen;
c de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 m mag bedragen.

artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

4.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij artikel 3 mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

4.3 ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

4.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 4.3.1 is niet vereist, indien:

a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;

b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m2.

4.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 4.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

4.4 aanlegvergunning

4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;

b het bodemverlagen of afgraven van gronden;

c het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m vanaf maaiveld;

d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

e het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden
n het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

f et aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen ede daarmee verband houdende constructies.

4.4.2 een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4.4.3 Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

b er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m^2 op de gronden met de bestemming Gebied middelhoge archeologische verwachting dan wel kleiner dan *50* m^2 op de gronden met de bestemming Gebied met hoge archeologische verwachting en niet dieper dan *0,5 m* vanaf het maaiveld;

c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;

d de werken en werkzaamheden:

1 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

2 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;

e de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

3. Algemene regels

artikel 5 Algemene ontheffingsregels

5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels:

a en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik of intensief ruimtegebruik van de gronden en/of de bebouwing;

b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;

c 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 60 m^3 mag bedragen.

5.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 5.1 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.

4. Overgangs- en slotregels

artikel 6 Overgangsrecht

6.1 overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 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 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.

6.1.2 Artikel 6.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

6.2 overgangsrecht gebruik

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

6.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 6.2.1, 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.

6.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 6.2.1, na de 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.

6.2.4 Artikel 6.2.1 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "*Buitengebied Wisch 2004, locatie Terborgseweg 20-20a*".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 juli 2009

De voorzitter, De griffier,

J.P.M. Alberse J. Van Urk