Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023
Planregels

Status: ontwerp

Datum: 19 december 2023

Projectnaam: Leusinkbrink

Projectnummer: BJ3500

Opdrachtgever: Gemeente Berkelland

Referentie:
Auteur(s): JT

Collegiale toets:
Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: HF

Datum/paraaf vrijgave:

Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023

Inhoudsopgave

Planregels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Tuin 14
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 15
Artikel 6 Wonen 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels 21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 8 Algemene bouwregels 22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 25
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 26
Artikel 12 Algemene procedureregels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 29
Artikel 13 Overgangsrecht 29
Artikel 14 Slotregel 30

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Berkelland

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023 met identificatienummer NL.IMRO.1859.BPRLO20230015-0010 van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPRLO20230015-0010met de bijbehorende regels en bijlagen;

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

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:
een geometrisch vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 aaneengebouwd:
bebouwing die wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

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

1.9 achtergevel:
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.10 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels:
een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

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

1.12 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak aangeeft;

1.13 bed and breakfast:
een logiesverstrekkend bedrijf dat alleen is ingericht voor nachtverblijf;

1.14 bedrijf:
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen;

1.15 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten met een kleinschalig karakter, niet zijnde de vrije beroepen, die in een gedeelte van de woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.16 begeleid wonen:
het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd, in combinatie met begeleiding en ondersteuning door zorgverleners;

1.17 bestaand:
a. bij gebruik: het gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij bouwwerken: de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd;

1.18 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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

1.21 bijzondere woonvoorziening:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte voor personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten of anderszins verzorging behoevenden;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.26 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.28 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.29 bouwwwerk, geen gebouw zijnde:
alle overige bouwwerken die geen gebouw zijn;

1.30 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 dakopbouw:
een ondergeschikte constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst;

1.32 eengezinswoning:
een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneen gebouwd, grondgebonden gebouw dat enkel één woning omvat;

1.33 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond, boven peil;

1.34 eerste verdieping:
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.35 erf:
het gedeelte van het bouwperceel voor zover dat behoort tot het zijerf en/of het achtererf, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.36 erfgrens:
de grens van een erf;

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

1.38 evenement:
elke voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten, als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

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

1.40 gestapeld hoofdgebouw:
een hoofdgebouw dat door middel van een bijgebouw met een ander hoofdgebouw is verbonden en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;

1.41 gestapelde woning:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.42 groenvoorziening:
een voor het publiek toegankelijk park of plantsoen of bij de gemeente in onderhoud zijnde groenstroken, grasperken of bloembakken;

1.43 halfvrijstaande woning:
een woning van het type twee-aaneen gebouwd, waarbij sprake is van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

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

1.45 huishouden:
een huishouden bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien;

1.46 indelingslijn:
een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn voor het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

1.47 kap:
een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
de in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', ontleend de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.49 maaiveld:
het oppervlak (of de gemiddelde hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.50 omgevingsvergunning:
een vergunning zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.51 onderbouw:
een bouwlaag, afgedekt door een vloer, die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

1.52 ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer ligt op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.53 openbare ruimte:
het gebied binnen de bebouwde kom van de gemeente Berkelland met een openbare functie, niet zijnde gebouwen, waarvan de gemeente Berkelland het eigendom en/of beheer heeft;

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

1.55 parkeervoorziening:
voorzieningen voor het parkeren, zoals parkeerplaatsen en in- en uitritten;

1.56 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. als 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;

1.57 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.58 rijwoning:
een woning die in een rij staat en van beide kanten wordt ingesloten door een andere, meestal identieke woning;

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

1.60 speelvoorzieningen:
attributen voor sport en spel, vooral op en rond kinderspeelplaatsen en trapveldjes;

1.61 tuin:
Gedeelte van het erf dat geheel of gedeeltelijk is ingericht met gazons, planten en/of bomen.

1.62 twee-onder-een-kapwoning (halfvrijstaand):
een woningtype waarbij twee woningen een gedeelde muur hebben;

1.63 voorgevelrooilijn:
a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
    1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van meer dan 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

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

1.65 vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.66 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.67 werk:
een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.68 wonen:
het leven in een permanent dag- en nachtverblijf alwaar een huishouden wordt gevoerd;

1.69 woning:
en complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.70 woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.71 zijerf:
gedeelte van het erf dat aan de zijkant en achter het verlengde van de voorgevel van het gebouw is gelegen;

1.72 zijgevel:
de naar de zijkant(en) van het erf toegekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken - dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 meter, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 meter, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek - neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 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.

2.1.3 De breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

2.1.6 De goothoogte van een windturbine of een windmolen:
Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van een windturbine of windmolen.

2.1.7 De 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.

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

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

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en aan- of uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
b. overstekende daken;
c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een gebouw of een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,75 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

2.3 Maatvoering:
Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. kleinschalig gebruik voor agrarische doeleinden;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. verblijfsgebied;
f. paden en verhardingen;
g. parkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

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

3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
b. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. erkers ten dienste van de aangrenzende bestemming en alleen voor zover het een woning betreft ;

met daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. voorzieningen, zoals wegen, paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. uitsluitend toegestaan zijn erkers en wel ten dienste van de directe uitbreiding van de woning;
b. de erker mag alleen worden gebouwd aan de voorgevel van de woning;
c. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten, pleinen en voet- en fietspaden;
b. markten;
c. parkeervoorzieningen, waaronder ook garageboxen;
d. picknickplaatsen;

met daarbij behorende:

e. gebouwen, alleen in de vorm van garageboxen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
h. fietsenstallingen;
i. water;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. ondergrondse afvalvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. bermen;
n. groenvoorzieningen;
o. doeleinden van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd .

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 6 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. waterhuishouding;

met daarbij behorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
f. tuinen;
g. erven;
h. groenvoorzieningen;
i. water;
j. parkeervoorzieningen;
k. ontsluitingspaden;
l. speelvoorzieningen;
m. verhardingen;
n. doeleinden van openbaar nut.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen alleen vrijstaande woningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen alleen woningen van het type twee-onder-een kap worden gebouwd;
e. de afstand van een vrijstaande woning en van de zijde van een twee-onder-een-kapwoning tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt bij een geschakeld hoofdgebouw;
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' anders is aangegeven.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfgrens;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m² en 60% van de oppervlakte van het erf;
d. in afwijking van het bepaalde in 6.2.2, onder a tot en met c, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de diepte van de erker maximaal 1,50 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de hoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
g. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak moeten voldoen aan de bouwregels zoals gesteld onder 6.2.1 onder e;
h. het in 6.2.2, onder g gestelde is niet van toepassing voor de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die op minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. De bepalingen zoals gesteld onder 6.2.2, onder a tot en met f en i blijven dan onverkort van kracht;
i. de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die gebouwd worden binnen het bouwvlak worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage als bedoeld in 6.2.2 onder c;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

6.2.4 Ondergronds bouwen
Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen mag alleen binnen het bouwvlak dan wel onder aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,50 meter beneden peil bedragen.

6.2.5 Vrije beroepen
Voor de vrije beroepen gelden de volgende regels:

a. het gebruik blijft beperkt tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m² per woning;
b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen wordt geen afbreuk gedaan.

6.3 Nadere eisen

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

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

6.3.2 Procedure
Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 6.3.1 genoemde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

6.4.2 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

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

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.5 voor:

6.6.1 Afwijken bedrijfsmatige activiteiten aan huis

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

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

6.6.2 Afwijken mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 onder a en toestaan dat ook een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning nodig is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. het gebruik als afhankelijke woonruimte alleen plaatsvindt in één of in meer bij de bestaande woning aanwezige bijgebouwen en zij hier één geheel mee (blijven) vormen;
c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m²;
d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

6.6.3 Afwegingskader

Een in 6.6.1 en 6.6.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw kan uitsluitend worden verleend indien voor de opvang en het bufferen van hemelwater bij nieuwbouw op het eigen terrein minimaal 20 mm van het totaal aanwezige afvoerend oppervlak (grondgebonden verharding en daken) aan bergingscapaciteit gerealiseerd wordt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

9.1.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming en de daarbij behorende planregels.
b. Onder een verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
    1. bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
    2. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten;
    3. gronden gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen;
    4. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
    5. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop.

9.1.2 Toegestaan gebruik

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

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

9.2 Parkeernormen

9.2.1 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in Bijlage 1 'Parkeernormen gemeente Berkelland' die bij deze regels is gevoegd.

9.2.2 Bestaande inrichting van gronden

Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in Bijlage 1 'Parkeernormen gemeente Berkelland' opgenomen normen.

9.2.3 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen, als:

a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op een andere passende wijze in de parkeerruimte wordt voorzien;

b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundige beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten ten aanzien van hoogten en afstanden tot maximaal 10% van die maten;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daarvoor aanleiding geven;
c. het bepaalde in het plan met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daarvoor aanleiding geeft;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt, met een maximale hoogte van 3 meter;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat de grenzen van het bouwperceel worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden;
g. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter worden gebouwd;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

10.1.2 Afwegingskader

Een in 10.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie (in de omgeving);
c. de parkeersituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
g. de sociale veiligheid;
h. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk als de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

11.1.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in 12.2 genoemde voorbereidingsprocedure.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

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

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

12.2 Wijzigingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 door een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

13.1.2 Afwijken
Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering
Het bepaalde in 13.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

13.2.2 Strijdig gebruik
a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.
b. Als het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.3 Uitzondering
Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

14.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Ruurlo, Leusinkbrink Zuid 2023.