

Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbel tel regel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan "Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte" met identificatienummer NL.IMRO.0168.BPH001PH08-0401 van de gemeente Losser.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan- of uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels 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 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 bebouwing

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

1.8 bed and breakfast:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende activiteiten;

1.10 bedrijfsmatige activiteiten

bedrijfsmatige activiteiten - geen dienstverlening zijnde - en ambachtelijke verzorgende bedrijvigheden, geheel of overwegend door middel van handwerk;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 beroepsmatige activiteiten

een beroep, of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij bijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgevoerd;

1.13 bestaande

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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;

1.24 carport

een ten hoogste door drie wanden omsloten overdekte ruimte, bestemd voor de stalling van (motor-)voertuigen, waarbij geen sprake is van een wand aan de naar de weg gekeerde (voor)zijde;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum, supermarkt en internetverkoop;

1.27 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.29 eerste verdieping

tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.31 erker

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw en ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.32 evenement

een voor het publiek toegankelijke activiteit met een duur van ten hoogste veertien dagen aaneengesloten. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

1.33 gebouw

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

1.34 gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

1.36 hulpbehoevende in de zin van mantelzorgbehoevende

een persoon die ten gevolge van ziekte of gebrek aantoonbare beperkingen, zoals genoemd in de Wet maatschappelijke ondersteuning, ondervindt bij het uitvoeren van activiteiten op het gebied van het voeren van het huishouden, bij het normale gebruik van de woning, bij het verplaatsen per vervoermiddel en bij het ontmoeten van medemensen en het op basis daarvan aangaan van sociale verbanden;

1.37 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.38 kampeermiddel

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder plaatsgebonden karakter;

1.39 kelder/onderbouw

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.40 mantelzorg

langdurige zorg die, niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.41 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 nultredenwoning

een woning die een slaapkamer en badkamer op entreeniveau heeft of waar een huislift is geplaatst, zodanig dat de woon- en eetruimte, keuken, toilet, badkamer en ten minste één slaapkamer en het terras of balkon (indien aanwezig) geschikt zijn voor een bewoner die gebruik maakt van een rolstoel. Beugels en keukenblok worden buiten beschouwing gelaten, daar deze afgestemd moeten worden op de specifieke behoefte van de gebruiker.

1.43 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo);

1.44 omgevingsvergunning voor afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c, jo. artikel 2.12, sub a, onder 1, van de Wabo;

1.45 ondergeschikte detailhandel

kleinschalige, niet voor derden toegankelijke vormen van detailhandel welke onlosmakelijk verbonden zijn met de functie waartoe zij behoren;

1.46 overkapping

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.47 paardrijbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.48 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.49 perceel

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

1.50 perceelsgrens

een grens van een perceel;

1.51 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.52 prostitutie

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

1.53 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 uitbouw

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

1.55 verdieping

een bouwlaag van een hoofdgebouw, de begane grond, een souterrain of kelder daaronder niet begrepen;

1.56 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.57 voorgevelrooilijn

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak;

1.58 voorkeurgrenswaarde

de bij een bestemmingplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.59 vrijstaand bijgebouw

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

1.60 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc;

1.62 weg

een voor gemotoriseerd verkeer geschikt gemaakte strook grond;

1.63 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.64 woning

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

1.65 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.66 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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;

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers met ten hoogste 50% van de gevelbreedte van een hoofdgebouw, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen';

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. erven;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. toegestaan zijn erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen', met dien verstande dat deze (van een woning deel uitmakende) bebouwing de bouwgrens, over maximaal de halve gevelbreedte, met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden en:
 - de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
 - de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en 3.2 ten behoeve van de bouw van ten hoogste één carport bij een voor 'Wonen' bestemd hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte ten hoogste 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 4. de carport ten hoogste 2 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, mag worden gebouwd;
 5. indien de bestemming 'Tuin' grenst aan een trottoir of voetpad, de afstand tot het trottoir of voetpad niet minder dan 3 m mag bedragen;
 6. indien de bestemming 'Tuin' direct grenst aan de weg, de afstand tot de weg niet minder dan 5 m mag bedragen.
- b. De in lid 3.3, sub a genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;

4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen 'in casu woningen' gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste één, met dien verstande dat uitsluitend nultredenwoningen zijn toegestaan;
- c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
- d. de breedte van een vrijstaand woonhuis bedraagt niet minder dan 6 m;
- e. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 60°;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 sub a geldt voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, over maximaal de helft van de gevelbreedte, dat de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden, mits:
 - 1. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
 - 2. de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt;
 - 3. de afstand tussen een erker en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
 - 4. de inhoud van een erker niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - 5. de hoogte van een erker, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 3,25 m bedraagt.

4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 4 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan:
 - 1. 65 m² ;
 - 2. en niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend;

- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt niet meer dan 3 m;
- f. de hoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1 m;
- g. bij een hoofdgebouw mag ten hoogste één carport worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte ten hoogste 20 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - 4. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 1 m mag bedragen.
- h. in afwijking van sub a tot en met g zijn in afwijking van het bestemmingsplan vergunde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. indien ze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht, bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub e en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot 2 m;
- b. lid 4.2.1 sub f voor de verhoging van de goothoogte van een hoofdgebouw aan één zijde tot niet meer dan 9 m, ten behoeve van een lessenaarsdak;
- c. lid 4.2.1 sub h voor het vergroten dan wel verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 10 m mag bedragen;
- d. lid 4.2.1 sub i voor het vergroten van de breedte van een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw tot twee derde van de gevelbreedte;
- e. lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- f. lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van de carport tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- g. lid 4.2.2 sub b en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot 0 m;
- h. lid 4.2.2 voor het bouwen van tuinhuisjes op het zij- of achtererf, met dien verstande dat:
 - 1. indien het zijerf grenst aan openbaar toegankelijk gebied, 3 m afstand dient te worden gehouden ten opzichte van de perceelsgrens;
 - 2. de bruto-inhoud niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - 3. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer is dan 3 m;
 - 4. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 m is;
 - 5. de toevoeging van het gebouw niet tot gevolg mag hebben dat het bouwperceel voor meer dan 50% is bebouwd.
- i. De in sub a tot en met h genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de externe veiligheid;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de sociale veiligheid;

6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de woning en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de woning en bijgebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van een bed and breakfast in het hoofdgebouw;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4.1 sub a voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits:
 1. de bedrijfsmatige activiteiten geen ernstige hinder opleveren voor het woonmilieu dan wel afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter in de buurt;
 2. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast en er, in samenhang daarmee, geen omgevingsvergunningsvrije reclameborden worden geplaatst;
 3. het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot maximaal 30% van de inhoud van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 4. er geen detailhandels-, horeca- en/of prostitutieactiviteiten plaatsvinden;
 5. er een directe relatie bestaat tussen het beroep en de (hoofd)bewoner van de woning;
 6. er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.
- b. lid 4.4.1 sub b voor het bewonen van één woning door maximaal twee huishoudens, mits:
 1. de woning één hoofdtoegang houdt met daarachter één centrale hal van waaruit beide woonvertrekken direct bereikbaar zijn;
 2. in de woning maximaal één trap aanwezig is voor het bereiken van de eerste verdieping;
 3. er sprake is van één bouwmassa.
- c. lid 4.4.1 sub c en worden toegestaan dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt voor een bed en breakfast, mits:
 1. de bed and breakfastvoorziening geen ernstige hinder oplevert voor het woonmilieu, dan wel afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter in de buurt;
 2. het gebruik beperkt blijft tot een vloeroppervlak van maximaal 30 m²;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- d. De in lid a tot en met c genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

- a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

6.2 Ondergeschikte afwijking bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de bestemmingen worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

6.3 Parkeer-, laad- en losruimte

6.3.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen, publicatie 381" van het CROW (december 2018) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

6.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

6.3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.3.4 *Afwijken*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en de bewoning van vrijstaande bijgebouwen.
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden als een paardrijbak;
- f. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
 1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeercijfers naar parkeernormen, publicatie 381" van het CROW (december 2018) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
 2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

7.2 Toegestaan gebruik

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van kortstondige en/of incidentele evenementen, festiviteiten, manifestaties, jaarmarkten en weekmarkten, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het (laten) aanleggen en in stand houden van kabels en leidingen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
 2. hoogspanningsleidingen;
 3. 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, tenzij specifiek in dit plan geregeld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan voor een 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 afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde in het plan voor een overschrijding van de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, over maximaal de halve gevelbreedte, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde in het plan voor een verhoging van de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

De onder a tot en met g bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie;
4. de externe veiligheid;
5. de verkeersveiligheid;
6. de sociale veiligheid;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in:
 - 1. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie in het plan verwijderen of toevoegen;
 - 2. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. De onder a bedoelde wijzigingen worden slechts gebruikt, indien de wijziging in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de externe veiligheid;
 - 5. de verkeersveiligheid;
 - 6. de sociale veiligheid;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

10.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3

Lid 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1

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

10.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.2.1, 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.

10.2.4

Lid 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Pastoor Geerdinkstraat 30 de Lutte"

