

Bestemmingsplan

Pannerden Uuleveld fase 2 (2019)

Gemeente Zevenaar

Regels

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5 Woongebied	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Antidubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10 Overgangsrecht	21
Artikel 11 Slotregel	22

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Pannerden Uuleveld fase 2 (2019) met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP12UULEVELDF2-VA01 van de gemeente Zevenaar;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 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;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden beroep

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

1.8 aan huis verbonden bedrijf

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

1.9 achtergevel

de gevel van een gebouw, die gesitueerd is tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.10 achtergevelrooilijn

de bouwgrens die is gelegen achter de voorgevelrooilijn en (nagenoeg) evenwijdig is aan de voorgevelrooilijn;

1.11 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde of een werkzaamheid;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsmatige exploitatie

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 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;

1.27 carport

een vrijstaand overdekt bouwwerk, bestaande uit een open constructie, zonder wanden, dan wel een aangebouwd overdekt bouwwerk, bestaande uit een open constructie, met ten hoogste twee wanden, niet zijnde een open constructie waarvoor geen bouwvergunning is vereist als genoemd in de Woningwet;

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.30 dienstwoning

een gebouw dat een woning omvat, dan wel een gebouw waarin zich een woning bevindt, noodzakelijk voor de huisvesting van een of meer personen, belast met het beheer en/of toezicht bij een toegelaten functie anders dan wonen;

1.31 erker

een uitbouw van het hoofdgebouw met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel;

1.32 gebouw

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

1.33 geluidwerende voorzieningen

(gebouwde) voorziening ten behoeve van de wering van het geluid, zoals een geluidsscherm;

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.35 huishouden

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.36 luifel

een overdekt bouwwerk aan een gebouw;

1.37 ondergeschikte bouwdelen

plinten, pilasters, kozijnen, gevel versieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- of kroonlijsten, overstekende daken, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, koekoeken en hijsinrichtingen, en aan- of uitgebouwde entrees;

1.38 nadere eis

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

1.39 overkapping

een bouwwerk op het bouwperceel van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats dan wel ten dienste van de ter plaatse toegestane activiteit 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;

1.40 peil

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

1.41 perceel bouwgrond

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

1.42 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;

1.43 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 dient te worden aangemerkt;

1.44 voorgevelrooilijn

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.45 winkel

een voor het publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van de detailhandel met daarbij behorende opslagruimten;

1.46 wonen/woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid

1.47 woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

1.48 zijdelingse perceelsgrens

een loodrecht of nagenoeg loodrecht op de weg waaraan gebouwd wordt gelegen bouwperceelgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.5 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;

2.6 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 oppervlakte van een overkapping

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

1. Bij toepassen 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 niet meer dan 1,25 m bedraagt.
2. Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn.
3. Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van een aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bouwvlak.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen-•en speelvoorzieningen;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
 - c. watergangen en -partijen;
 - d. fiets- en voetpaden, in-•en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm';
- met bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, kunstobjecten en straatmeubilair.

3.2 bouwregels

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:
 - 1. kunstobjecten en lichtmasten 6 m;
 - 2. speelvoorzieningen, waaronder begrepen ballenvangers, 10 m;
 - 3. overige bouwwerken geen gebouw zijnde 1,5 m.
- c. Bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen, minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'hoogte' aangegeven hoogte.

3.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

- a. artikel 3.2 onder c voor het bouwen van een geluidwerende voorziening tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits:
 - 1. de behoefte en noodzaak voor de bedrijfsvoering waarvoor deze (hogere) geluidwerende voorziening wordt opgericht voldoende vaststaat;
 - 2. de noodzaak van een hogere bouwhoogte voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende vaststaat;
 - 3. deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatige gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.
- b. artikel 3.2 onder b3 voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

3.4 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen, mits:

- a. de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht, voldoende vaststaat, en
 - b. het structurele karakter van de groenzone gehandhaafd blijft;
- met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.2.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en woonstraten, wandel- en fietspaden;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
 - d. ondergrondse afvalcontainers;
 - e. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm';
- met bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

4.2 bouwregels

- a. Gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:
 - 1. anders dan voor de wegaanduidingen, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 1,25 m;
 - 2. palen, masten en verkeerstekens 10 m.
- c. Bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen, minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'hoogte' aangegeven hoogte.

4.3 afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

- a. artikel 4.2 onder b1 voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.
- b. artikel 4.2 onder c voor het bouwen van een geluidwerende voorziening tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits:
 - 1. de behoefte en noodzaak voor de bedrijfsvoering waarvoor deze (hogere) geluidwerende voorziening wordt opgericht voldoende vaststaat;
 - 2. de noodzaak van een hogere hogere bouwhoogte voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende vaststaat;
 - 3. deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 5 Woongebied

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen, ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand';
 - b. maximaal het aantal woningen zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
 - c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de gebouwen, met een maximum van 40 m², mag worden gebruikt ten behoeve van deze functie;
 - d. woonstraten, wandel- en fietspaden;
- met bijbehorende gebouwen; bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair; tuin en erven.

5.2 bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. binnen een bouwvlak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de maximale diepte van grondgebonden woningen (hoofdgebouwen) bedraagt voor rijwoningen 12,00 m en voor (half-)vrijstaande woningen 15,00 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend worden gebouwd in die hoedanigheid;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt minimaal 5 m en maximaal 6 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd;
- f. goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- g. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m².

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bijbehorende bouwwerken)

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. vrijstaande bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan tot vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,25 m bedraagt;
 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2 m bedraagt;
 3. de breedte maximaal 60% van de breedte van de gevel waaraan de erker is gebouwd, bedraagt;
 4. de breedte van de erker maximaal 1,5 m breder dan de breedte van de gevel waaraan de erker is gebouwd mag zijn, met dien verstande dat dit slechts aan één zijde van de betreffende gevel is toegestaan;
 5. de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- d. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan de zijgevels van het

hoofdgebouw bedraagt maximaal 3,5 m, met dien verstande dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aan één zijde van het hoofdgebouw ten behoeve van een vrijstaande woning de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2,5 m dient te bedragen;

e. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw:

1. maximaal 60 m² bij percelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
2. maximaal 100 m² bij percelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m²;

met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het achter de voorgevelrooilijn gelegen deel van het bouwperceel, maximaal 50% mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogtes van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. vlaggenmasten 6 m;
- b. pergola's 3 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen, vóór de voorgevelrooilijn, 1 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 meter achter de voorgevellijn, 2 m.

5.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2, nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw en de situering en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. vanwege de verkeersveiligheid;
- b. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- c. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

5.4 afwijken van de bouwregels

5.4.1 Wetgevingszone - afwijkingsgebied

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en b en toestaan dat aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
- b. Bij toepassing van het bepaalde onder a mag het aantal wooneenheden zoals op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven met maximaal 6 wooneenheden wordt overschreden, tot een maximum van 20 wooneenheden, een en ander met inachtneming van de voorwaarden dat:
 1. de afwijking met omgevingsvergunning is ten behoeve van het bouwen van aaneengebouwde woningen waarvoor geldt dat:
 - de maximale goothoogte 6 meter en de maximum bouwhoogte 11 meter is;
 - de voorgevel minimaal 5 m en maximaal 6 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
 - de woning (hoofdgebouw) maximaal 10 meter diep is;
 2. toepassing van deze bevoegdheid dient te passen binnen het gemeentelijk woonbeleid en de mogelijkheid dient te bestaan om, al dan niet op eigen erf, te kunnen parkeren. Daarnaast moet aangetoond worden dat de afwijking niet stuit op milieutechnische beperkingen;
 3. voor het overige is het bepaalde in artikel 5 van toepassing is.

5.5 specifieke gebruiksregels

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig artikel 5.2.1:

- a. zonder de aanleg en instandhouding van een geluidwerende voorziening conform de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek, inclusief verkaveling zoals opgenomen op pagina 16, zoals opgenomen in Bijlage 2, ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e en artikel 4.1 onder e, met een minimale hoogte van 6 meter.
- b. zonder de aanleg en duurzame instandhouding van een groene natuurlijke haag evenwijdig aan de Renbaan en de hier te realiseren twee onder een kap woningen.

5.6 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt, met een maximum van 40 m²;
- b. uitsluitend bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel wat betreft aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met deze bedrijven;
- c. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. de verkeersveiligheid niet onevenredig geschaad wordt;
- g. de bebouwing en/of gebruik verkeerstechnisch toelaatbaar is;
- h. in de omgeving geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad;
- k. er geen sprake is van horeca activiteiten, bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen en er geen detailhandel plaatsvindt, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Hoofdstuk3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde. Onder een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- 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 seksbedrijf dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10 % van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, als deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- c. 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 met dien verstande dat deze ontheffing uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen Groen en Verkeer - Verblijfsgebied;
- d. Van een afwijking als bedoeld in artikel 8 sub a mag slechts sprake zijn, mits:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig wordt geschaad;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
 - 4. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering;
 - 5. het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Artikel 9 Overige regels

9.1 parkeren

- a. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:
- b. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de volgende parkeernorm:
 - 1. voor vrijstaande woningen 2,2 parkeerplaatsen per woning;
 - 2. voor twee-aan-een gebouwde woningen 2,1 parkeerplaatsen per woning;
 - 3. voor aaneengebouwde woningen 1,9 parkeerplaatsen per woning;
- c. Bij toepassing van de parkeernorm als genoemd onder a, geldt dat 1 of meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein bij een woning, slechts als 0,8 parkeerplaats wordt gerekend;
- d. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder b dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Artikel 10.1, sub a 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2, sub a 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2, sub a, 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.

Artikel 10.2, sub a 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 bestemmingsplan Pannerden Uuleveld fase 2 (2019).
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 januari 2021

De voorzitter, De griffier,

.....

