

Regels

bestemmingsplan

Buitengebied Oude IJsselstreek, Keurhorsterweg 4, Sinderen

IMRO-idn: NL.IMRO.1509.BP000181-

Status: vastgesteld

Publicatieversie: va01

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Wonen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 6	Algemene bouwregels	20
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 9	Overgangsrecht	25
Artikel 10	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek, Keurhorsterweg 4, Sinderen' met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000181-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000181-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten in of bij een 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 en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

1.4 aan huis verbonden beroepsactiviteit

Een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten in of bij een 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 en wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie hoofdgebouwen.

1.8 afwijking

Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.9 bebouwing

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

1.10 bed & breakfast

Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op een kortdurend recreatief verblijf en het serveren van ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Er is geen sprake van een bed & breakfast bij de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid en/of de verkoop van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse en/of overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.11 bedrijf

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

1.12 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 de verkoopvloeroppervlakte en opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

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

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee 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 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.27 gebouw

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

1.28 gebruik(-en)

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.29 geluidgevoelige functies

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 horeca(bedrijf)

Een bedrijf of instelling waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met elkaar niet zijnde een seksinrichting of voor gebruik ten behoeve van prostitutie.

1.32 horeca, categorie 1

Een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren zoals een ijsalon, theetuin, een ontvangstruimte, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.33 kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het bijbehorende bedrijf of instelling.

1.34 karakteristiek

Gebouwen met een voor het plangebied typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt.

1.35 landschapswaarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.36 maatschappelijke voorzieningen

Culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.37 nevenactiviteit

Een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

1.38 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.39 omgevingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste artikel, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.40 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.41 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.42 ondergeschikte horeca

Horeca die ondergeschikt en gerelateerd is aan een andere, nader in de planregels omschreven hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.

1.43 overig bouwwerk

Een bouwwerk niet zijnde een bijbehorend bouwwerk.

1.44 overkapping

Een voor mensen toegankelijke, overdekte en zonder wanden omsloten ruimte.

1.45 productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces.

1.46 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding'.

1.47 recreatiewoning

Een bouwwerk bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar recreatief te worden bewoond.

1.48 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.50 uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.51 verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.1509.BP000181-VA01

1.52 verkoopvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.53 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende gebouwen op de begane grond.

1.54 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied.

1.55 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.

1.56 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.57 woning

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.58 zonnepaneel

Een apparaat dat zonlicht omzet in elektriciteit.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 het bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

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 boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel/bestemmingsvlak gelegen bouwwerken tezamen.

2.8 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de gemiddelde hoogte van de weg ter plaatse;

- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- c. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toepassing van maten:

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

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bedrijf per bestemmingsvlak voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. een deurenfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – deurenfabriek';
- c. productiegebonden detailhandel, onder de voorwaarden benoemd in artikel 3.5.1;
- d. kantoor, onder de voorwaarden benoemd in artikel 3.5.2;
- e. buitenopslag, onder de voorwaarden benoemd in artikel 3.5.3; ;
- f. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringsstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;

met de daarbij behorende bouwwerken, (toegangs)paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwde oppervlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) is aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 1.000 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken en van buitenopslag:

- a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor uitbreiding van oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub b voor het vergroten van de oppervlakte van de bebouwing onder de voorwaarden dat:

- a. de uitbreiding maximaal 10% bedraagt van de oppervlakte die ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven;
- b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- g. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;

3.4.2 Afwijken voor technische installaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b voor het bouwen van schoorstenen, afzuig- en andere technische installaties, met een hoogte van maximaal 20 m onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit waarvan de oppervlakte van de ruimte voor detailhandel maximaal 30% bedraagt van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m².

3.5.2 Kantoor

Een kantoor is uitsluitend toegestaan voor maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de in artikel 3.1 genoemde bedrijven.

3.5.3 Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale hoogte van 2 m.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;
- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en dat dit waar nodig met een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- b. een theetuin, onder de voorwaarden benoemd in artikel 4.3.2;
- c. een bed en breakfast in een woning, onder de voorwaarden benoemd in artikel 4.3.3;
- d. aan huis verbonden beroep, onder de voorwaarden benoemd in artikel 4.3.4;
- e. het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- f. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringsstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + $\frac{1}{3}$ wiek Lengte;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

- a. Voor bestaande woningen gelden de volgende regels:
 1. herbouw mag alleen gebeuren binnen het bouwvlak ter plaatse van de bestaande woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 2. de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen, met dien verstande dat de bestaande inhoud als maximum geldt indien deze groter is dan 750 m³;
 3. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen, met dien verstande dat de bestaande goothoogte als maximum geldt indien deze hoger is dan 3,5 meter;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen, met dien verstande dat de bestaande goothoogte als maximum geldt indien deze hoger is dan 8 meter.
- b. Voor niet-bestaande woningen gelden de volgende regels:
 1. woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. het maximum oppervlakte voor een vrijstaande woning bedraagt 150 m²;
 4. het maximum oppervlakte voor een twee-aaneen woning bedraagt 125 m²;
 5. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
 6. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;

4.2.2 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m² per perceel bedragen.
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

Ter plaatse van de aanduiding 'landschap' mogen de gronden behorende bij een perceel uitsluitend worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van het bepaalde in artikel 4.1 en 4.2 indien:

- a. alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels voor het betreffende perceel binnen één jaar na oplevering van de op het perceel aanwezige woning zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde beplantingsplan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

4.3.2 gebruik als theetuin

Een theetuin is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan in de vorm van horeca, categorie 1, waarbij:

- a. de oppervlakte van de ruimte voor de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

4.3.3 Bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie deel uit maakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaappleaatsen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat;
- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

4.3.4 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- c. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.
- e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

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 goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

6.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
- b. de verticale diepte kelders en andere ondergrondse bouwwerken is maximaal 3,5 meter;
- c. ondergronds bouwen is niet toegestaan onder recreatieverblijven.

6.4 Karakteristieke bebouwing

6.4.1 karakteristieke bebouwing

In afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mag een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

- a. het uitwendig karakter van het bouwwerk in bestaande toestand niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
- b. overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwregels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.

6.4.2 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 6.4.1 aanhef en onder a, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredig grote beperking voor het op de bestemming gerichte gebruik.

6.4.3 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.4.4 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.3 wordt slechts verleend indien door het geheel of gedeeltelijk slopen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van het bouwwerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.4.5 uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

6.4.6 advies commissie cultureel erfgoed

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.2 en 6.4.3 wordt niet verleend dan nadat bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van de gemeentelijke commissie cultureel erfgoed.

6.4.7 nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken indien en voor zover dat noodzakelijk is om de beeldbepalende waarden van een op hetzelfde bouwvlak gelegen bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', te behouden.

6.4.8 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen indien is gebleken dat de karakteristieke bebouwing teniet is gegaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

- a. het (laten) opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan voor zover noodzakelijk is voor het normale onderhoud van tuinen en andere onbebouwde terreinen en het onderhoud van watergangen;
- b. het (laten) opslaan of opgeslagen houden van gerede of ongerede goederen, materialen, werktuigen, machines of gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan, anders dan voor zover dit het gevolg is van of direct samenhangt met het gebruik van een erf, behorende bij een bedrijf;
- c. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van bebouwde dan wel onbebouwde gronden als of ten behoeve van detailhandel;
- e. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van een horecavestiging;
- f. het (laten) gebruiken van gronden voor opslag van bagger en grondspecie;
- g. het (laten) gebruiken van gronden voor een grondwal, tenzij op de verbeelding expliciet is toegestaan;
- h. het (laten) gebruiken van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- i. het (laten) gebruiken van opstallen, waaronder bijbehorend bouwwerken, als zelfstandige woning;
- j. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van reclame-uitingen;
- k. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- l. het (laten) gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

7.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Indien wijziging in de omvang, het gebruik of de bestemming van een gebouw of terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de op dat moment meest actuele CROW-parkeercijfers.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a indien:
 1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

8.1.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van 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, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de 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;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

8.1.2 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel maximaal 600 m³ bedraagt.

8.1.3 Aanleg van geluidsreducerende maatregelen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het aanleggen van geluidsreducerende maatregelen. De ontheffing wordt verleend onder de voorwaarden dat:

- a. de maatregel wordt aangelegd in het kader van het garanderen van het ingevolgde de Wet geluidhinder gestelde gegarandeerde leefklimaat binnen een woning;
- b. de (bouw)hoogte van de geluidsreducerende maatregel maximaal 5 meter bedraagt;
- c. de landschappelijke waarde niet onevenredig wordt geschaad.

8.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 8.1 is slechts toegestaan, onder de aanvullende voorwaarden dat:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden geschaad;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;

d. geen onevenredige milieutechnische of ruimtelijke belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek, Keurhorsterweg 4, Sinderen.

