
Regels

“Varsseveld, locatie Dames Jolinkweg 78”

NL.IMRO.1509.BP000208-VA01

Inhoud

.....	2
Hoofdstuk 1: Inleidende regels	3
Artikel 1: Begrippen	3
Artikel 2: Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Tuin	7
Artikel 4 Wonen	7
Hoofdstuk 3: Algemene regels	9
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 6 Algemene bouwregels	9
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	9
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	11
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	11
Artikel 10 Overgangsrecht	11

Bijlage 1: overzicht te slopen bebouwing

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.BP000208-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 plan

het bestemmingsplan 'Varsseveld, locatie Dames Jolinkweg 78'.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteit

een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten dat in (een gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteit

een bedrijf dat enkel is gericht op het leveren van diensten (op zakelijk, maatschappelijk, 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 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.9 archeologische waarde

waarde van een terrein in verband met de zich (mogelijk) daarin bevindende oudheidkundige zaken.

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, herstellen, opslaan en/of distribueren van goederen of op het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie voor kortdurend recreatief verblijf waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.13 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend gebouw

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;

1.18 bijzondere woonvorm

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één of meer huishoudens door hulpbehoevenden op het fysieke, psychische en/of sociale vlak eventueel met extra zorg en/of begeleiding, met bijbehorende voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en kantoor.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder, dakopbouw en/of zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

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

1.28 gebouw

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

1.29 geluidgevoelige gebouwen en terreinen

gebouwen die gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.30 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.31 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

de gemiddelde geluidbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (Lden) uitgedrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.32 geluidsbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de geldende milieuwetgeving.

1.33 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.35 horeca

een bedrijf 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.

1.36 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.37 maatschappelijke dienstverlening

culturele, medische, educatieve, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (met uitzondering van een ziekenhuis) en dagopvang.

1.38 nevenactiviteit

een activiteit die in ruimtelijke en/of functionele zin ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de hoofdfunctie.

1.39 productiegebonden detailhandel

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

1.40 omgevingsvergunning

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

1.41 prostitutie

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

1.42 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 seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 twee-aaneen gebouwde woning

Twee woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

1.44 verkoopvloeroppervlakte

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

1.45 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.46 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals bouw- en doe-het-zelf producten, auto's, motorfietsen, boten, caravans, keukens, sanitair en meubelen.

1.47 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.48 woning

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

1.49 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten.

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) perceelsgrens en enig punt van een bouwwerk.

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 het bebouwingspercentage:

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

2.4 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.

2.5 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:

het laagste punt van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf peil.

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel/bestemmingsvlak:

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

2.10 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. bij de bestemming Verkeer - Railverkeer wordt onder peil verstaan: de bovenkant spoorstaaf;
- d. vanaf het waterpeil tot het hoogste punt van het bouwwerk.

Toepassing van maten:

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in dit bestemmingsplan in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Bij de toepassing van bovenstaande, wordt een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. wegen, parkeervoorzieningen en paden;
- c. erkers en erfafscheidingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Erkers

Voor (het verlengde van) de voorgevel van een woning mogen erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:

- a. de diepte van de erker maximaal 1,5 meter is;
- b. de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
- c. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de woning is;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 1. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning 1 m;
 2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m.
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. bed & breakfast;
- d. aan huis verbonden beroepen;
- e. aan huis verbonden bedrijven;
- f. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen en erven;
- h. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.
- b. Indien de woningen niet worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dient via een bouw-akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de in het akoestisch onderzoek berekende gecumuleerde geluidbelastingen (excl. aftrek artikel 110g Wet Geluidhinder) en 33 dB. Het bouw-akoestisch onderzoek dient onderdeel te zijn van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- a. Het maximum aantal wooneenheden mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. Ter plaatse van de aanduiding: 'aaneengebouwd' (aeg), moeten woningen aaneengesloten worden gebouwd.
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding: 'aaneengebouwd' (aeg), aan de niet aangebouwde zijde van de eindwoning minimaal 3 meter.
- d. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende gebouwen

- a. Bijbehorende gebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, maar moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende gebouwen, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal:
 - 1. 80 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 600 m²;
 - 2. 120 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m².
- c. De goothoogte is maximaal 3 m;
- d. De bouwhoogte is maximaal 6 m;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d, mogen voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning erkers worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter is;
 - 2. de diepte van de voortuin voor 2,5 meter onbebouwd blijft;
 - 3. voorzover aan de voorgevel wordt gebouwd, de breedte maximaal 2/3 van de voorgevel van de hoofdgebouw is;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 3 meter danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwen worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het gebouw per woning maximaal 2 gesloten wanden heeft;
 - 2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
 - 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter.
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 - 1. Erf en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter;
 - 2. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter
- c. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.

4.2.5 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen;
- b. De verticale diepte is maximaal 3,50 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Bed & breakfast

- a. De ruimte die wordt gebruikt voor bed & breakfast is maximaal 5 slaapkamers;
- b. De oppervlakte van de gehele accommodatie beslaat maximaal 30% van de woning;
- c. De accommodatie maakt deel uit van het hoofdgebouw;
- d. Degene die de bed & breakfast uitoefent, is tevens bewoner van de woning.

4.3.2 Aan huis verbonden beroep

- a. De oppervlakte van de voor het beroep uit te oefenen ruimte is maximaal 30% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis verbonden bedrijven

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. De afwijking wordt toegepast 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% is 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 beroep of bedrijf;
- d. er geen milieutechnische belemmering zijn.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 afmetingen

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

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.3 Bestaande percentages

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
 1. volumineuze goederen;
 2. goederen waarvan de verkoop redelijkerwijs niet past in stedelijk gebied, zoals: brand- en explosiegevaarlijke stoffen.

7.2 Parkeerregels

- a. Om de woningen in gebruik te nemen dienen binnen het plangebied 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden.

- b. Na realisatie van de woningen als bedoeld onder lid a geldt bij nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, dient voor de bouw of functieverandering te worden aangetoond dat op het bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in dat deze in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarbij worden de maximale parkeernormen in de categorie 'rest bebouwde kom' gehanteerd. Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 sub a en b en worden toegestaan dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het bouwperceel, hetgeen met een parkeeronderzoek aangetoond kan worden.

7.3 voorwaardelijke verplichting voor het slopen

1. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen met de bestemming "Wonen" conform de bestemming is slechts toegestaan:
 - a. Nadat de bebouwing, aangeduid in bijlage 1 van de planregels, is gesloopt.
 - b. De te slopen bebouwing, aangeduid in bijlage 1 van de planregels, na sloop niet opnieuw wordt gebouwd.

7.4 voorwaardelijke verplichting bescherming boom tijdens de bouw

De ruimte onder de kroon van de boom dient tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden afgezet te worden, zodat daaronder niet wordt gereden en/of materialen worden opgeslagen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. de overschrijding maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. de noodzakelijkheid is aangetoond in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

8.2 Grottere hoogte voor masten en kunstwerken

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor kunstwerken, en zend-, ontvang- en/of sirenemasten. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt.

8.3 Grottere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. De bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

8.4 Gebouwen voor nutsdoeleinden

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarde dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de inhoud maximaal 50 m³ bedraagt, met dien verstande dat voor bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel geen maximale inhoud van toepassing is.

8.5 Gebruik als evenemententerrein

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.

8.6 Nadere voorwaarden voor afwijken van de regels

Het bevoegd gezag wijkt enkel af van de regels zoals hierboven genoemd onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden benadeeld;
- c. de sociale veiligheid niet onevenredig wordt benadeeld;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits:

- a. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. uit onderzoek blijkt dat er geen (milieutechnische of ruimtelijke) belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of 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 bouwvergunning of omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Vergroten inhoud bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 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.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het vierde lid 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 'Varsseveld, locatie Dames Jolinkweg 78'.