

Gendringen, Tulpstraat 6

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijf	8
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 6	Wonen	11
Hoofdstuk3	Algemene regels	13
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 8	Algemene bouwregels	14
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	17
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 12	Overgangsrecht	18
Artikel 13	Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Gendringen, Tulpstraat 6' met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000182-VA01 van de gemeente Oude IJsselstreek;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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.

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.

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 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.8 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.9 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 bedrijf

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

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 bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 gebouw

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

1.27 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.

1.28 huishouden

van een huishouden is sprake wanneer een persoon dan wel personen in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen de intentie bestaat om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

1.29 prostitutie

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

1.30 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 escortbedrijf, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 vloeroppervlakte

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

1.32 wonen

gebruiken van een woning of wooneenheid voor het huisvesten van niet meer dan één huishouden.

1.33 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.

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 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 scheidingsmuren, 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 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 en overstekende daken 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. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeer-, groenvoorzieningen, kunstwerken en straatmeubilair;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen voor de nutsvoorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen is maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 1. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
 2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;
- b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen op maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. erven en verhardingen;
- e. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

- a. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bestemmingsvlak is maximaal 50 m²;
- b. De bouwhoogte is maximaal 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van masten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
- b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- d. Overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsgebieden;
- b. wegen en pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. ondergrondse containers;
- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- i. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
- j. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
- b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
- c. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten;
- c. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeer-, speel- en groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat het bouwperceel voor maximaal 60% bebouwd mag worden.

6.2.2 Hoofdgebouwen

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

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. Bijbehorende bouwwerken moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal 80 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 de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter is, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:
 1. het bijbehorend bouwwerk per woning maximaal 2 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.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. Erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.
- b. Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. Erf en terreinafscheidingen met een bouwhoogte 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.

6.2.5 *Ondergronds bouwen*

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

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

6.3.2 *Aan huis verbonden beroep*

- a. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep beslaat maximaal 30% van het woonoppervlak met een maximum van 50 m²;
- b. Het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. Er mag geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

6.3.3 *Voorwaardelijke verplichting sloop*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de sloop van de bestaande maatschappelijke bebouwing (scoutinggebouw);
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het tijdstip van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning geheel uitvoering is gegeven aan de sloop van de bestaande maatschappelijke bebouwing (scoutinggebouw).

6.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.4.1 *Aan huis verbonden bedrijf*

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.

6.4.2 *Bed & Breakfast*

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels voor het gebruik van de woning ten behoeve van de uitoefening van een bed & breakfast. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

- a. De ruimte voor bed & breakfast is toegestaan voor maximaal 6 personen;
- 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;
- e. Op het eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien, dan wel dat met een parkeeronderzoek aangetoond kan worden dat er in de directe omgeving van het plangebied voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing

- a. Bestaande gebouwen mogen pas gesloopt worden nadat:
1. uit onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van Huismus en vleermuizen zijn uit te sluiten, dan wel;
 2. mitigerende maatregelen voor Huismus en/of vleermuizen zijn genomen op basis van maatregelen die zijn opgenomen in het onderzoek als bedoeld onder a, onder 1.

Mocht uit het onderzoek, als bedoeld onder a, onder 1, blijken dat overtreding van de Wet natuurbescherming niet voorkomen kan worden, dan mogen de bestaande gebouwen pas gesloopt worden nadat de ontheffing Wet natuurbescherming is verleend.

8.5 Parkeren

- a. Om de woningen in gebruik te nemen dienen binnen het plangebied 8 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 8.5 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 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;
 3. detailhandel anders dan de ondergeschikte detailhandel bij een beroep of bedrijf aan huis zoals bedoeld in 6.4.1.
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan afwijken van de 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.

10.2 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.

10.3 Grotere 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.

10.4 Grotere 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.

10.5 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 uitzondering van bouwwerken ten behoeve van het rioolstelsel.

10.6 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 11 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 m worden verschoven;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat; het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van lid 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gendringen, Tulpstraat 6'.

