

Bestemmingsplan

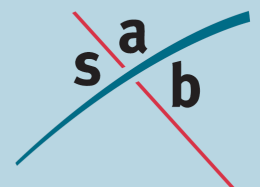
# Brummen, Stationsweg ong.

Gemeente Brummen

Datum: 17 december 2015

Projectnummer: 140222

ID: NL.IMRO.0213.BPBRKOM100010-va01





# Inhoudsopgave

## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 9	Algemene procedureregels	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>18</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	18
Artikel 11	Slotregel	19

## Bijlagen bij regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Regels bestemming Groen</b>



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Brummen, Stationsweg ong.' met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRKOM100010-va01 van de gemeente Brummen;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aan huis gebonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteiten die opgenomen zijn in de 'lijst van aan-huis-gebonden-bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1), danwel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

### 1.4 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

### 1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

### 1.6 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;

### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw, aan en/of uitbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

### 1.10 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### 1.11 bebouwing:

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

#### **1.12 bed and breakfast:**

een voorziening voor recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen;

#### **1.13 bedrijf:**

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

#### **1.14 bestaand:**

- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

#### **1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.16 bestemmingsvlak (analoog):**

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.17 bestemmingsvlak (digitaal):**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.18 bijgebouw:**

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw gelegen op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

#### **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 hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

#### **1.22 bouwperceel:**

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

#### **1.23 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.24 bouwvlak (analoog):**

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.25 bouwvlak (digitaal):**

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

**1.26 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 diepploegen:**

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

**1.29 evenement:**

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

**1.30 functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 hondenuitlaatplaats:**

een, al dan niet afgeschermd/omheind, terrein waarbinnen honden los mogen lopen en hun behoefte mogen doen;

**1.33 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.34 inwoning:**

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden aan en/of uitbouwen en bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

**1.35 jongerenontmoetingsplaats (JOP):**

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.36 kunstobjecten:**

creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

**1.37 mantelzorg:**

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

**1.38 ondergronds bouwwerk:**

(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

**1.39 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

**1.40 parkeervoorzieningen:**

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

**1.41 peil:**

de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.42 perceelsgrens:**

een grenslijn tussen percelen onderling;

**1.43 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.44 speelvoorzieningen:**

een voorziening bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

**1.45 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeer- en verkeersregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen en gedenktekens;

**1.46 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

**1.47 verbeelding:**

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

**1.48 vloeroppervlakte:**

De totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aanbouwen;

**1.49 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

**1.50 voorgevelrooilijn:**

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;



**1.51 voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

**1.52 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

**1.53 zoneringsplichtige inrichtingen:**

inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993,50).

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten casu quo gerekend:

1. **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**  
de kortste afstand van het bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens.
2. **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.
3. **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.
4. **breedte, diepte c.q. lengte van gebouwen:**  
tussen de buitenwerkse (hoofd)gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
5. **dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. **goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen en wolfseinden.
7. **inhoud van een gebouw:**  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
8. **oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**  
- voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;  
- voor bouwwerken zonder wanden (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): het overdekte en/of bebouwde grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak en/of bouwwerk).
9. **verticale diepte van een bouwwerk:**  
van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.

### 2.2 Uitzonderingen bij wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. een erfontsluitingsweg;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in de gronden zijn uitsluitend aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (zoals erkers) toegestaan op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de aan- en/of uitbouw dan wel het aangebouwde bijgebouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bijgebouw dan wel de aan- en /of uitbouw is aangebouwd;
- c. de hoogte van een aan- en/of uitbouw en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 4 meter bedragen, maar mag niet hoger dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw zijn;
- d. de maximale diepte van een aan de voorgevel aangebouwd bijgebouw en aan- en/of uitbouwen bedraagt 1,2 meter;
- e. de maximale diepte van een aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw en aan- en/of uitbouwen bedraagt 1,5 meter.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8 meter bedragen;
- c. ondergrondse bouwwerken zijn uitgesloten.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.      wonen;
- b.      het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c.      tuinen en erven;
- d.      voorzieningen van algemeen nut;
- e.      parkeervoorzieningen;
- f.      waterlopen en waterpartijen;
- g.      gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1      Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.      binnen deze bestemming zijn uitsluitend aaneengesloten en gestapelde woningen toegestaan;
- b.      hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c.      het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d.      het hoofdgebouw dient met de voorgevel op of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- e.      de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

#### *4.2.2      Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.      aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat
  - 1.      de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak per woning maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2.      vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan;
- b.      een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
- c.      de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- d.      de afstand tussen het aangebouwde aan- en/of uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw en de achterliggende perceelsgrens moet minimaal 8 meter bedragen;
- e.      aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie;
- f.      in afwijking van het bepaalde in sub d en onverminderd het bepaalde in sub a en b geldt dat binnen deze afstand een aangebouwde aan- en/of uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw is toegestaan van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.3      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a.      bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevellijn gebouwd worden;
- b.      erfafscheidingen mogen alleen in de vorm van groene hagen worden gerealiseerd;
- c.      voor zwembaden gelden de algemene bouwregels;
- d.      de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- e.      de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Bevoegd gezag kan, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 9.2 nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep gelden de navolgende bepalingen:

- a. de woonfunctie moet primair blijven, in die zin dat maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
- b. degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 sub a voor:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:
  1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
  2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  3. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  4. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
  5. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die zijn opgenomen zijn in de 'lijst van aan-huis-gebonden-bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1), dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
  6. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
  7. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop –als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden bedrijf;
  8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
  9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
  10. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
  11. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
  12. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- b. de bewoning van een deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
  2. vrijstaande of aangebouwde woonruimte (bijgebouw of mantelzorgunit) dient constructief en functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
  3. een tijdelijke mantelzorgunit moet achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd worden;

4. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de voorgevel van een tijdelijke mantelzorgunit mag maximaal 15 meter bedragen. Van deze afstand kan door het college van B&W worden afgeweken zodra de omstandigheden op of de inrichting van het perceel plaatsing van een tijdelijke mantelzorgunit binnen een afstand van maximaal vijftien meter tot het hoofdgebouw niet mogelijk maakt;
  5. een tijdelijke mantelzorgunit mag een oppervlakte hebben van maximaal 80 m<sup>2</sup> en wordt niet meegerekend bij de maximale gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen en/of uitbouwen en bijgebouwen;
  6. mantelzorg in de vorm van afhankelijke woonruimte in een (deels) nieuw op te richten bijgebouw is toegestaan conform de oppervlakteregels van aanbouw en/of uitbouw en bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 4.2.2;
  7. parkeren dient in alle gevallen op eigen terrein plaats te vinden en er mag geen tweede inrit gevormd worden;
  8. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige aantasting van belangen van derden plaatsvindt;
- c. voor het hebben van een bed- en breakfastvoorziening, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar is met de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:
1. maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
  2. vrijstaande bijgebouwen mogen gebruikt worden voor een bed- en breakfastvoorziening, onverminderd het bepaalde onder 1;
  3. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  4. de woning alsmede de vrijstaande bijgebouwen moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  5. degene die de bed- en breakfastvoorziening uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
  6. per een ten dienste van het doel staande kamer minimaal één extra parkeervoorziening op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
  7. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen.

## **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      Algemene regels**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

### **6.2      Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergrondse werken**

#### *6.2.1      Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *6.2.2      Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a.      ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b.      in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor ondergrondse bouwwerken in de vorm van zwembaden, de volgende bepalingen:
  1.      maximaal 1 niet overdekt zwembad is toegestaan per bouwperceel met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  2.      het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevellijn en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste bouwperceelgrenzen;
  3.      het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c.      de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d.      bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze planregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk.



## **Artikel 7      Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de planregels voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
  1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
  2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
  5. de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
  1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m<sup>2</sup>;
  2. dat bestaat uit één bouwlaag;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
- d. van de planregels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
  1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- e. van de planregels ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 meter;
- f. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

## **Artikel 8      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 9.1,

- a. de bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
  1. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
  2. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
  3. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan worden gewijzigd;
- b. de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' te wijzigen in de bestemming 'Groen' als bedoeld in bijlage 2, indien de woningen niet binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd, met dien verstande dat beide bestemmingen niet afzonderlijk van elkaar gewijzigd kunnen worden.

## **Artikel 9      Algemene procedureregels**

### **9.1      Wijzigingsbevoegdheid**

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht te worden genomen.

### **9.2      Procedure nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a.      een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b.      burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c.      de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d.      gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

##### 10.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 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.

##### 10.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

##### 10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2 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 'Brummen, Stationsweg ong.'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....



## **Bijlage 1 Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen**





Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS EN INDICES										
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
<b>15</b>	<b>-VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>											
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.		30	0	30 C	0	30	2	1 G	1	1	1
<b>18</b>	<b>-VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>											
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		10	10	30	10	30	2	2 G	2		
<b>20</b>	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, -RIET, KURK E.D.</b>											
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		10	10	30	0	30	2	1 G	1		
<b>22</b>	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>											
221	Uitgeverijen (kantoren)		0	0	10	0	10	1	1 P	1		
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties		10	0	30	0	30	2	1 P	2	B	
2223 A	Grafische afwerking		0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223 B	Binderijen		30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2225	Overige grafische activiteiten		30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media		0	0	10	0	10	1	1 G	1		
<b>33</b>	<b>-VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN</b>											
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.		30	0	30	0	30	2	1 G	1		
<b>36</b>	<b>-VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>											
361 2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2		0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.		30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	Muziekinstrumentenfabrieken		30	10	30	10	30	2	2 G	2		
<b>51</b>	<b>-GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>											
511	Handelsbemiddeling (kantoren)		0	0	10	0	10	1	1 P	1		
<b>52</b>	<b>-DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN</b>											
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		0	0	10	10	10	1	1 P	1		
<b>55</b>	<b>-LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING</b>											
5511, 5512	Pensions		10	0	10	10	10	1	2 P	1		
552	Cateringbedrijven		10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
<b>61, 62</b>	<b>-VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT</b>											
61, 62 A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)		0	0	10	0	10	1	2 P	1		
<b>63</b>	<b>-DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>											
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)		0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	Reisorganisaties		0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)		0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
<b>64</b>	<b>-POST EN TELECOMMUNICATIE</b>											
641	Post- en koeriersdiensten		0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
<b>65, 66, 67</b>	<b>-FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN</b>											
65, 66, 67 A	Banken, verzekeringsbedrijven		0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		



## **Bijlage 2 Regels bestemming Groen**



## **Artikel 1 Groen**

### **1.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b evenementen tot een maximum van 3 per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- c voet- en rijwielpaden;
- d parkeervoorzieningen;
- e voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende

- f gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g paden;
- h speelvoorzieningen, met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen;
- i hondenuitlaatplaatsen;
- j kunstwerken;
- k waterlopen en waterpartijen;
- l bermen en beplantingen;
- m boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **1.2 Bouwregels**

#### **1.2.1 Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut.

#### **1.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- b de totale maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak.

#### **1.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b de totale oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde per bestemmingsvlak mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- c overkappingen mogen niet worden gebouwd;
- d in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

### **1.3 Nadere eisen**

#### **1.3.1**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- 1 ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 1.3.2

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

### **1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 1.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
- e aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- f vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben;
- g diepploegen.

#### 1.4.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 1.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
- c werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan legaal in uitvoering zijn danwel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning mogen worden uitgevoerd.

#### 1.4.3 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.4.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager middels een onderzoek aantoont dat de vergunning geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorie optreden;

b geen significante aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische -waarden van de gronden.