

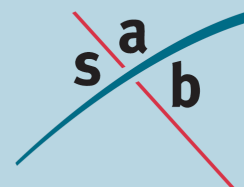
Bestemmingsplan

Vinkenweide, Brummen

Gemeente Brummen

Regels

Datum: 2 mei 2018
Projectnummer: 160138.01
ID: NL.IMRO.0213.BPBG700054-va01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen - Landschap en park	9
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Wonen - Landhuis	16
3	Algemene regels	19
Artikel 7	Anti-dubbelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	21
4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 14	Overgangsrecht	22
Artikel 15	Slotregel	23

Bijlage

Bijlage 1: Landschappelijk inrichtingsplan

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Vinkenweide, Brummen' met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700054-va01 van de gemeente Brummen;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *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;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *aan huis gebonden beroep*

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning door de bewoner(s) 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;

1.6 *aan huis gebonden bedrijf*

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie, door de bewoner(s) worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.7 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke/zelfstandige ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd en die ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.8 *afhankelijke woonruimte*

een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw. Het betreft een aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit met een eigen toegang en eigen voorzieningen, maar wel gelegen op hetzelfde perceel en in de nabijheid van de woning waarin de zorgverlener of zorgvrager woont. De afhankelijke woonruimte is ten behoeve van mantelzorg (verlenen of ontvangen). Het bijgebouw of de tijdelijke unit blijft een onderdeel van de bestaande woning en er is geen sprake van een nieuwe woonbestemming;

- 1.9 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.10 bestaand**
– bij bebouwing: bebouwing zoals 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;
- 1.11 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.12 bestemmingsvlak (digitaal)**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.13 bijgebouw**
een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- 1.14 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;
- 1.15 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.16 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- 1.17 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.18 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.19 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;
- 1.20 extensief recreatief medegebruik**
recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruitersporen;

- 1.21 functie**
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;
- 1.22 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk (2 of meer) met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 geluidsgevoelige ruimte**
ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m²;
- 1.24 gevellijn**
de op de verbeelding aangegeven lijn die op de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak is geprojecteerd, waarin de voorgevel van een hoofdgebouw gebouwd dient te worden;
- 1.25 hoofdgebouw**
een gebouw dat ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) en functioneel (gelet op de bestemming) als belangrijkste gebouw op een bouwperceel valt aan te merken;
- 1.26 huishouden**
een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen;
- 1.27 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 dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan;
- 1.28 landhuis**
royaal opgezet en statig uitzierend woonhuis gesitueerd in een landelijke of parkachtige omgeving;
- 1.29 landschapswaarde**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;
- 1.30 luifel**
een (horizontaal) dak, dat aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, terwijl de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is. Wanneer een luifel wordt ondersteund door één of meerdere kolommen is er sprake van een overkapping;
- 1.31 mantelzorg**
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de be-

hoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.32 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de aanwezigheid en samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelingszone;

1.33 overkapping

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

1.34 parkeervoorzieningen

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

1.35 peil

- a voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.36 prostitutie

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

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw is gebouwd en dat ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.39 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.40 voorgevellijn

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

1.41 woning

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

1.42 zelfstandige wooneenheid

een voor huisvesting van een huishouden geschikt complex van ruimten waarin alle voor zelfstandige bewoning noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn te weten een woongedeelte, slaapgedeelte, toilet, douche en keuken. De wooneenheid is daarnaast middels een eigen toegang te bereiken.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 bebouwingspercentage het percentage van een bouwvlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd;
- 2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.4 de goothoogte van een bouwwerk de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden wolfseinden en dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;
- 2.1.5 de inhoud van een bouwwerk tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.6 de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.7 de oppervlakte van een overkapping tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

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 1,5 meter bedraagt.

2.3 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Landschap en park

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Groen - Landschap en park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
 - b park- en groenvoorzieningen, waaronder houtsingels, bosschages en boomgaarden;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - d extensief recreatief medegebruik;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

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

3.3.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

3.3.2 weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuur- en landschaps-

waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.3.3 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een ter zake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschaps-, en/of ecologische waarden van de gronden.

3.3.4 uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 4 Verkeer

4.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden;
- b voet- en fietspaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- e geluidwerende voorzieningen;
- f kunstwerken;
- g evenementen;
- h waterlopen en waterpartijen;
- i boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde;

met de daarbij behorende:

- k bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l straatmeubilair.

4.2 *bouwregels*

4.2.1 algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van telefooncellen enabri's, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede een overbouwing.

4.2.2 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 niet meer dan 5 meter bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 12 meter bedragen.

Artikel 5 **Wonen**

5.1 **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, erven en terreinen;
- d gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g waterlopen en waterpartijen.

5.2 **bouwregels**

5.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a binnen deze bestemming zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d indien de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding is opgenomen, dient de voorgevel van het hoofdgebouw in of op maximaal 3 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- e de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 7 meter;
- f de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 11 meter;
- g de oppervlakte van ieder hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m²;
- h de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moet minimaal 3,00 meter zijn.

5.2.2 aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

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

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 100 m²;
- c de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m² per woning;
- d een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedragen respectievelijk 3,3 meter en 6 meter;
- f aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie;
- g in afwijking van het bepaalde onder d met betrekking tot de minimale afstand van uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw zijn bescheiden uitbouwen (erkers) ook aan de voorgevel en aan de zijgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits:
 - 1 de diepte van de uitbouw gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
 - 2 de breedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;

- 3 een uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw vanaf 1,5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- 4 de bouwhoogte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 3,3 meter.

5.2.3 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 worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a zijn overkappingen slechts toegestaan vanaf 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt per hoofdgebouw maximaal 30 m²;
- d de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter, met uitzondering van erf- en terrein-afscheidings waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terrein-afscheidings voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de hoogte voor vlaggenmasten maximaal 8 meter;
- f in uitzondering op het bepaalde onder a t/m d gelden voor zwembaden de algemene bouwregels.

5.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

5.4 *specifieke gebruiksregels*

5.4.1 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsgevoelige ruimte uitgesloten' zijn gebouwen met geluidsgevoelige ruimten niet toegestaan.

5.4.2 Bewoning van bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming.

5.4.3 Ten aanzien van het oefenen van een aan huis gebonden beroep gelden de volgende 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 m² 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.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.2 ten behoeve van de bewoning als afhankelijke woonruimte in een bijgebouw of een tijdelijke mantelzorgunit en het in verband hiermee afwijken van de bouwregels voor bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte met dien verstande dat:

- a 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;
- b de vrijstaande of aangebouwde woonruimte (bijgebouw of mantelzorgunit) dient functioneel ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c een aanvraag ten behoeve van mantelzorg kan worden ingediend voor alle woningen waar permanente bewoning is toegestaan;
- d een tijdelijke mantelzorgunit moet achter de voorgevellijn van de woning gesitueerd worden;
- e een bijgebouw mag voor de voorgevellijn gesitueerd worden indien het bestemmingsplan dat toestaat;
- f de afstand van de achtergevel van de woning tot de 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 de woning niet mogelijk maakt;
- g een tijdelijke mantelzorgunit mag een oppervlakte hebben van maximaal 80 m² en dit gaat niet ten koste van het aantal m² dat aan bijgebouwen is toegestaan in het geldende bestemmingsplan of conform het Besluit omgevingsrecht;
- h indien een mantelzorg woning wordt ingericht in een bestaand bijgebouw dat al groter is dan wat het vigerende bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht als maximum aantal m² bijgebouwen toelaat, dan mag maximaal 80 m² worden ingericht als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- i mantelzorg in de vorm van afhankelijke woonruimte in een (deels) nieuw op te richten bijgebouw is toegestaan conform de oppervlakteregels van bijgebouwen zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht of het geldende bestemmingsplan;
- j de goot- en bouwhoogte van de woonruimte gerealiseerd in bijgebouwen dient te voldoen aan de regels voor bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht;
- k in afwijking onder j kan via een afwijking een hogere bouwhoogte worden toegestaan indien dit op grond van noodzakelijke voorzieningen in de afhankelijke woonruimte noodzakelijk is;
- l in afwijking onder j geldt voor tijdelijke mantelzorgunits een maximale bouwhoogte van 3,50 meter;
- m parkeren dient in alle gevallen op eigen terrein plaats te vinden en er mag geen tweede inrit gevormd worden;
- n aangetoond moet zijn dat geen onevenredige aantasting van belangen van derden (omwonenden, agrariërs, bedrijven) plaatsvindt;

- o de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, in verband waarmee ook de tijdelijke mantelzorgunit moet worden verwijderd.

5.5.2 Aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan het oefenen van een aan huis gebonden bedrijf worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende 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 m² per woning;
- b degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent;
- c vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Artikel 6 **Wonen - Landhuis**

6.1 **bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- c tuinen, erven en terreinen;
- d gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e paden, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g waterlopen en waterpartijen.

6.2 **bouwregels**

6.2.1 hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a binnen deze bestemming is uitsluitend de bouw van 1 hoofdgebouw in de vorm van een landhuis toegestaan;
- b het hoofdgebouw dient uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c het aantal zelfstandige wooneenheden bedraagt maximaal 2 per hoofdgebouw;
- d de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief aan- en/of uitbouwen bedraagt 600 m²;
- e de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter;
- f de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 meter.

6.2.2 aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

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

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b bijgebouwen dienen binnen een afstand van maximaal 50 meter uit het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- c de maximale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 150 m² per woning;
- d de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,3 meter;
- e de maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 6 meter.

6.2.3 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 worden gebouwd;
- b in afwijking van het bepaalde onder a zijn overkappingen slechts toegestaan vanaf 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 40 m²;

- d de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter, met uitzondering van erf- en terrein-afscheidings waarvan de hoogte maximaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terrein-afscheidings voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder d bedraagt de hoogte voor vlaggenmasten maximaal 8 meter;
- f in uitzondering op het bepaalde onder a t/m d gelden voor zwembaden de algemene bouwregels.

6.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

6.4 specifieke gebruiksregels

- 6.4.1 Bewoning van bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming.
- 6.4.2 Ten aanzien van het oefenen van een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf gelden de volgende bepalingen:
 - a de woonfunctie moet primair blijven, in die zin dat maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, of wooneenheid indien het hoofdgebouw intern is opgesplitst in twee zelfstandige wooneenheden, voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 75 m² per woning/wooneenheid;
 - b degene die gebruiker is van de woning/wooneenheid, 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.

6.5 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.4.1 ten behoeve van de bewoning als afhankelijke woonruimte in een bijgebouw of een tijdelijke mantelzorgunit en het in verband hiermee afwijken van de bouwregels voor bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte met dien verstande dat:

- a 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;
- b de vrijstaande of aangebouwde woonruimte (bijgebouw of mantelzorgunit) dient functioneel ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c een aanvraag ten behoeve van mantelzorg kan worden ingediend voor alle woningen waar permanente bewoning is toegestaan;

- d een tijdelijke mantelzorgunit moet achter de voorgevellijn van de woning gesitueerd worden;
- e een bijgebouw mag voor de voorgevellijn gesitueerd worden indien het bestemmingsplan dat toestaat;
- f de afstand van de achtergevel van de woning tot de 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 de woning niet mogelijk maakt;
- g een tijdelijke mantelzorgunit mag een oppervlakte hebben van maximaal 80 m² en dit gaat niet ten koste van het aantal m² dat aan bijgebouwen is toegestaan in het geldende bestemmingsplan of conform het Besluit omgevingsrecht;
- h indien een mantelzorg woning wordt ingericht in een bestaand bijgebouw dat al groter is dan wat het vigerende bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht als maximum aantal m² bijgebouwen toelaat, dan mag maximaal 80 m² worden ingericht als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- i mantelzorg in de vorm van afhankelijke woonruimte in een (deels) nieuw op te richten bijgebouw is toegestaan conform de oppervlakteregels van bijgebouwen zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht of het geldende bestemmingsplan;
- j de goot- en bouwhoogte van de woonruimte gerealiseerd in bijgebouwen dient te voldoen aan de regels voor bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht;
- k in afwijking onder j kan via een afwijking een hogere bouwhoogte worden toegestaan indien dit op grond van noodzakelijke voorzieningen in de afhankelijke woonruimte noodzakelijk is;
- l in afwijking onder j geldt voor tijdelijke mantelzorgunits een maximale bouwhoogte van 3,50 meter;
- m parkeren dient in alle gevallen op eigen terrein plaats te vinden en er mag geen tweede inrit gevormd worden;
- n aangetoond moet zijn dat geen onevenredige aantasting van belangen van derden (omwonenden, agrariërs, bedrijven) plaatsvindt;
- o de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, in verband waarmee ook de tijdelijke mantelzorgunit moet worden verwijderd.

3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

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 daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn dan wel gerealiseerd worden;
- b in afwijking van het bepaalde in sub a is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1 het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - 2 het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de planregels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - 3 het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijk inrichtingsplan

- a Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtings-

maatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

- b In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarden dat:
- 1 binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting', uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in gebied 1 conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan;
 - 2 binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting', uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in gebied 2 conform het in bijlage 1 opgenomen landschappelijk inrichtingsplan;
- teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- 11.1** Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
 - b in het plan genoemde bouwregels ten behoeve van de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
 - c in het plan genoemde regels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- 11.2** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 kan slechts worden verleend indien:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
- 11.3** Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 onder b kan slechts worden verleend indien:
- a de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 - b de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - d er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - e de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
 - 1 het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 - 2 voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

14.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 uitzondering

Artikel 14.1.1 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.

14.2 overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

14.2.4 uitzondering

Artikel 14.2.1 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vinkenweide, Brummen'.