

## Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Detailhandel	8
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Wonen	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>22</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Te slopen bebouwing</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beplantingsplan</b>	<b>24</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>25</b>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het "Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel" met identificatienummer NL.IMRO.0168.01BP10PH05-0301 van de gemeente Losser.

#### 1.2 bestemmingsplan

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

#### 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 verbonden bedrijf

bedrijvigheid die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

#### 1.6 aan huis verbonden 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 uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.7 bebouwing

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

#### 1.8 bed and breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

#### 1.9 bestaande

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

#### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.13 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;

**1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwlaag**

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

**1.16 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende 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 carport**

een ten hoogste door drie wanden omsloten overdekte ruimte, bestemd voor de stalling van (motor-)voertuigen, waarbij geen sprake is van een wand aan de naar de weg gekeerde (voor-)zijde;

**1.21 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

**1.22 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.23 detailhandel**

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

**1.24 gebouw**

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

**1.25 gevel**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

**1.26 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;

**1.27 horeca (bedrijf)**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.28 kleinschalige bedrijfsactiviteit**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel of prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.29 overkapping**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

**1.30 peil**

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;

**1.31 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.32 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.33 twee-aaneen woning**

een twee-onder-een-kapwoning;

**1.34 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.35 wonen**

wonen in een woning;

**1.36 woning**

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.37 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

**1.38 woonhuis**

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:  
vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.
- b. 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.
- c. De breedte van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.
- d. De dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- e. 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.
- f. De inhoud van een bouwwerk:  
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.
- g. 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.

### 2.2 Ondergeschikte bouwwerken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers met ten hoogste 50% van de gevelbreedte van een hoofdgebouw, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Detailhandel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een supermarkt;  
met daar bijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen;
- i. groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. de dakhelling bedraagt niet meer dan 60°.

##### 3.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 4 m;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het bouwwerk, geen gebouw zijnde voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van reclamezuilen en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- e. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m.



### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor detailhandel anders dan ten behoeve van een supermarkt.

#### 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande supermarkt

- 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 in 3.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop van de bestaande supermarkt zoals aangegeven in bijlage 1;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 3.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe supermarkt uitvoering wordt gegeven aan de sloop van de bestaande supermarkt zoals aangegeven in bijlage 1.

#### 3.3.3 Voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen

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 in 3.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanwezigheid van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', waarbij moet worden voldaan aan de minimale bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)'.

#### 3.3.4 Voorwaardelijke verplichting beplanting

- 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 in 3.1 onder a opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals aangegeven in bijlage 2;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 6 maanden na ingebruikname van de nieuwe supermarkt uitvoering is gegeven aan de landschapsmaatregelen zoals aangegeven in bijlage 2;

### 3.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Akoestische maatregelen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.3.3 en toestaan dat al dan niet gedeeltelijk geen of andere geluidsmaatregelen worden getroffen, mits:

- a. voldaan wordt aan de wettelijke geluidnormen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.4.2 Beplanting

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.3.4 en indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in bijlage 2, andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in bijlage 2 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. gebouwen, erkers en ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'; met de daarbij behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. erven;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend zijn toegestaan erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen', met dien verstande dat deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing de bouwgrens, over maximaal de halve gevelbreedte, met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden en:

- a. de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 ten behoeve van de bouw van ten hoogste één carport bij een tot 'Wonen' bestemd hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte ten hoogste 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de carport ten hoogste 2 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, mag worden gebouwd;
- e. indien de bestemming 'Tuin' grenst aan een trottoir of voetpad, de afstand tot het trottoir of voetpad niet minder dan 3 m mag bedragen;
- f. indien de bestemming 'Tuin' direct grenst aan de weg, de afstand tot de weg niet minder dan 5 m mag bedragen.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;  
met daar bijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, wadi's daaronder begrepen.

### 5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 5.2.1 Algemeen

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden voldaan aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 3.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend woongebouwen als hoofdgebouwen toegestaan;
- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat slechts één hoofdgebouw binnen het bouwvlak is toegestaan;
- c. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 woningen;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat in geval van liftschachten, toegangsportalen en soortgelijke voorzieningen voor de goot- en bouwhoogte uitsluitend de aangegeven maximum bouwhoogte als maximum hoogte geldt.

#### 5.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 4 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per woning bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 1 m;
- b. in overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 5.2.1 voor het afwijken van het beeldkwaliteitsplan;
- b. 5.2.2 voor het realiseren van vrijstaande, twee-aaneen of aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
  1. van deze afwijkingsbevoegdheid geen gebruik kan worden gemaakt indien een woongebouw aanwezig is;
  2. het aantal woningen niet meer mag bedragen 3;
  3. de woningen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
  4. de breedte van een vrijstaand woonhuis bedraagt niet minder dan 6 m en van andere woonhuizen niet minder dan 5 m;
  5. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 2 m;
  6. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), ‘maximum bouwhoogte (m)’, met dien verstande dat de goothoogte van een hoofdgebouw aan één zijde mag worden verhoogd tot niet meer dan 9 m, zulks ten behoeve van een lessenaarsdak ;
  7. in afwijking van het bepaalde onder c geldt voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, over maximaal tweederde van de gevelbreedte, dat de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden, mits:
    - de afstand tussen de bebouwing en een trottoir minimaal 3 m bedraagt;
    - de afstand tussen de bebouwing en de weg minimaal 5 m bedraagt;
    - de afstand tussen een erker en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
    - de inhoud van een erker niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
    - de hoogte van een erker, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 3,25 m bedraagt;
  8. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan bedraagt niet minder dan 4 m;
    - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
    - de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan:
      - 50 m<sup>2</sup> bij een in een drie of meer aaneen gebouwd woonhuis;
      - 65 m<sup>2</sup> bij een vrijstaand of twee-aaneen gebouwd woonhuis
      - en niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet wordt meegerekend.
    - de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, met dien verstande dat:
      - de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
      - de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 m bedraagt;
    - de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1 m;
    - bij een hoofdgebouw mag ten hoogste één carport worden gebouwd met dien verstande dat:
      - de oppervlakte ten hoogste 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
      - de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
      - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
      - carports niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mag worden gerealiseerd.

### 5.3.2 Afwegingskader

Een in 5.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de woning en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de woning en bijgebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van een bed and breakfast in het hoofdgebouw geen woongebouw zijnde;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van permanente bewoning.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 5.4.1 onder a voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits:
  1. de bedrijfsmatige activiteiten geen ernstige hinder opleveren voor het woonmilieu dan wel afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter in de buurt;
  2. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast en er, in samenhang daarmee, geen omgevingsvergunningsvrije reclameborden worden geplaatst;
  3. het medegebruik van de woning bestemd voor de bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot maximaal 30% van de inhoud van de woning en/of bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  4. er geen detailhandels-, horeca- en/of prostitutieactiviteiten plaatsvinden;
  5. er een directe relatie bestaat tussen het beroep en de (hoofd)bewoner van de woning;
  6. er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
- b. 5.4.1 onder b voor het bewonen van één woning door maximaal twee huishoudens, mits:
  1. de woning één hoofdtoegang houdt met daarachter één centrale hal van waaruit beide woonvertrekken direct bereikbaar zijn;
  2. in de woning maximaal één trap aanwezig is voor het bereiken van de eerste verdieping;
  3. er sprake is van één bouwmassa;
  4. het geen woning in een woongebouw betreft.
- c. 5.4.1 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor een bed and breakfast, mits:
  1. de bed and breakfastvoorziening geen ernstige hinder oplevert voor het woonmilieu, dan wel afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter in de buurt;
  2. het gebruik beperkt blijft tot een vloeroppervlak van maximaal 30 m<sup>2</sup>;
  3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  4. het geen vrijstaand bijgebouw bij een woongebouw betreft.

### 5.5.2 Afwegingskader

Een in 5.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de milieusituatie;
- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Parkeer-, laad- en losruimte

#### 7.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte. Daarbij mag rekening worden gehouden met gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" van het CROW (december 2018) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

#### 7.1.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

#### 7.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

#### 7.1.4 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.1.1 en 7.1.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.



## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het (laten) gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- c. een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, waarbij:
  1. de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" van het CROW (december 2018) waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie uitkomt, deze nieuwe versie in acht wordt genomen;
  2. alleen wordt gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Afwijkingsbevoegdheid

#### 9.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels ten behoeve van de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels voor een aanpassing van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels voor een aanpassing van de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvangen/of sirenemasten tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels het plan voor het overschrijden van de grenzen van een bouwvlak naar de buitenzijde door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

#### 9.1.2 Afwegingskader

Een in 9.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de externe veiligheid;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 10    Algemene wijzigingsregels**

### **10.1    Algemene wijzigingsbevoegdheid**

#### *10.1.1    Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a.    aanduidingen met betrekking tot de functie toevoegen;
- b.    grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

#### *10.1.2    Afwegingskader*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a.    de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b.    de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c.    de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken zoals aangegeven in bijlage 1.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, 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.
- d. Sub a 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het "Bestemmingsplan Overdinkel 2014 partiele herziening project Hoofdstraat 118 en 193 te Overdinkel".

## Bijlagen bij de regels

## **Bijlage 1    Te slopen bebouwing**

## **Bijlage 2    Beplantingsplan**



## **Bijlage 3    Beeldkwaliteitsplan**