

Regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan Geulecampweg 8/ 8a van de gemeente Montferland;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1955.bplgbgbwongeulecw8-on01 met de bijbehorende regels;
- c. aaneengebouwd:
woningen die aaneen zijn gebouwd, anders dan via een ondergeschikte bouwmassa;
- d. aan huis gebonden bedrijf:
het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van kappersactiviteiten, een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf, een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het bedrijf kan worden aangemerkt, een seksinrichting of een bedrijf in de prostitutie, in welke vorm dan ook;
- e. aan huis gebonden beroep:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, financieel, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, persoonlijk, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie in overwegende mate en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. In ieder geval wordt hieronder niet verstaan: het voeren van een baliefunctie die niet als ondergeschikt aan het beroep kan worden aangemerkt, een seksinrichting of een beroep in de prostitutie, in welke vorm dan ook. Hieronder wordt wel verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang;
- f. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;
- g. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- i. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- j. bijgebouw:
een bij de woning behorend vrijstaand of aaneengebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de woning;
- k. 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;
- l. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- m. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- n. 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;
- o. extensieve dagrecreatie:
extensieve vorm van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, vissen, picknicken en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, zoals picknicktafels en informatieborden, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;
- p. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- q. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;
- r. inpandig bijgebouw:
een bij een woning behorende ruimte, zoals garage, berging, hobbyruimte, met uitzondering van zolderruimten boven de woning, dat niet voor bewoning is bestemd en derhalve niet tot de inhoud van de woning behoort, dan wel een bij de woning behorende ruimte, zoals een garage, berging, hobbyruimte welke als afzonderlijke herkenbare eenheid, in het bedrijfsgebouw wordt ondergebracht;
- s. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

- t. 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 erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- u. voorgevel:
de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, die gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- v. woning:
een een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- w. wooneenheid:
een zelfstandige woonruimte in een bestaand of nieuw gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarop specifieke planologische voorwaarden van toepassing zijn;
- x. woongebouw:
een gebouw, tot stand gekomen als gevolg van functieverandering naar wonen, waarin meerdere wooneenheden ondergebracht kunnen worden;
- y. zelfstandige inwoning:
een situatie waarbij een gedeelte binnen of van één woning beschikt over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, zonder dat het exterieur van de woning ingrijpende wijziging ondergaat; onder ingrijpende wijziging wordt in ieder geval verstaan het realiseren van een tweede hoofdentree.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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;
- 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 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;
- d. 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;
- e. de inhoud van een woning:
boven de begane grondvloer, of, voorzover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) en dakvlakken, met inbegrip van erkers, dakkapellen en soortgelijke delen.

Onder de begane grondvloer, of, voorzover de begane grondvloer niet overeenkomt met peil, onder peil, aanwezige constructiedeel of -delen worden niet meegerekend, voorzover die zijn gelegen binnen de denkbeeldig doorgetrokken buitenwerkse gevelvlakken (en/of harten van scheidingsmuren) én voorzover niet rechtstreeks buiten de woning bereikbaar via een hellingbaan, trap of soortgelijke toegang.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. instandhouden en ontwikkelen van natuurwaarden;
- f. paden;
- g. groen;

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. instandhouden en ontwikkelen van natuurwaarden;
- c. paden en toegangswegen;
- d. water.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in de deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroep;
- c. groen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. ontsluitingen/inritten.

Het aantal woningen per bestemmingvlak mag niet meer bedragen dan 1.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 2. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
 - 3. indien de bestaande inhoud van de woning meer bedraagt dan 750 m³ is de bestaande inhoud als maximaal toegestaan;
 - 4. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, danwel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
 - 5. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. zowel inpandige als vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan;
 - 2. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning;
 - 4. indien de bestaande oppervlakte groter is dan 100 m², is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;
 - 5. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, danwel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
 - 6. de goot- en bouwhoogte van inpandige bijgebouwen bedraagt niet meer dan genoemd in lid 5.2 sub a.4.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel	2
Overkappingen en pergola's	3
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	10

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
 3. buitenopslag plaatsvindt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- b. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwoningssituatie;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.3 sub b, ten behoeve van het toestaan van zelfstandige inwoningssituatie, mits wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. 5.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien er sprake is van een situatie als genoemd in lid 5.3 sub a.1 tot en met a.4, met dien verstande dat daar waar “beroep” staat, gelezen moet worden “bedrijf”.

Artikel 6 Wonen - Woongebouw

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis gebonden beroep;
 - c. groen;
- met de daarbij behorende:
- d. tuinen;
 - e. erven en terreinen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. ontsluitingen/inritten.

Ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is enkel het aantal aangegeven wooneenheden in een woongebouw toegestaan.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. woongebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 2. de inhoud mag per wooneenheid niet meer bedragen dan 350 m³;
 - 3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
 - 4. de dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. zowel inpandige als vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat één gezamenlijk vrijstaand bijgebouw is toegestaan per woongebouw;
 - 2. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per wooneenheid dient minimaal 30 m² en maximaal 50 m² te bedragen;
 - 4. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, danwel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
 - 5. de goot- en bouwhoogte van inpandige bijgebouwen bedraagt niet meer dan genoemd in lid 6.2 sub a.2.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 - 1. de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan aangegeven in de onderstaande tabel:

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)
Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel	2
Overkappingen en pergola's	3
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	10

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep indien:
 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
 3. buitenopslag plaatsvindt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
- b. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwoningssituatie;
- c. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.3 sub b, ten behoeve van het toestaan van zelfstandige inwoningssituatie, mits wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. lid 6.3 sub c ten behoeve van het vestigen van een bedrijf aan huis. Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien er sprake is van een situatie als genoemd in lid 6.3 sub a.1 tot en met a.4, met dien verstande dat daar waar “beroep” staat, gelezen moet worden “bedrijf”.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti - dubbeltelbepaling

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 gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- 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 9 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, worden afgeweken van deze planregels:

- a. indien de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen welke noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan, mits die verschillen ten opzichte van hetgeen is aangegeven in het bestemmingsplan niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. voor verschillen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die verschillen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages. Deze afwijking bij een omgevingsvergunning geldt niet voor maten met betrekking tot de inhoud van de woning en de oppervlakte van bijgebouwen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Geulecampweg 8/ 8a te Didam.