

Bestemmingsplan

Leuvenheim, hoek Metelerkampweg- Arnhemsestraat

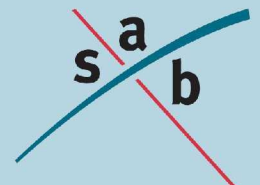
Regels

Gemeente Brummen

Datum: 24 mei 2012 **(kenmerk: INT12.0488)**

Projectnummer: 70829.02

ID: NL.IMRO.0213.BPKKLEUV510001-va01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Wonen	13
3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 11	Algemene procedureregels	21
Artikel 12	Overige regels	22
4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24

Bijlage:

Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen

Verbeelding

Verbeelding met legenda

NL.IMRO.0213.BPKKLEUV510001-va01

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan 'Leuvenheim, hoek Metelerkampweg - Arnhemsestraat' van de gemeente Brummen;

bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0213.BPKKLEUV510001-va01 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

aan huis gebonden beroep:

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

aan huis gebonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, danwel 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 kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

aanbouw

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

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

afhankelijke woonruimte

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

afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

bebouwing

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

bestaand

a 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;

b bij gebruik:

gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

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

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

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;

detailhandel

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

evenement

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

functie

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

gebouw

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

half-vrijstaande woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

hoofdgebouw

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

inwoning

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

jongerenontmoetingsplaats (JOP)

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

mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

ondergronds bouwwerk

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

overkapping

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

parkeervoorzieningen

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

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;
- c voor een woonwagen, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van de bestaande verharding van de standplaats;
- d voor een bouwwerk ten behoeve van spoorwegdoeleinden: de bovenkant van de spoorstaaf;

prostitutie

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

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, seks theater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

de verbeelding

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

voorgevellijn

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

voorziening van algemeen nut;

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

woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

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;

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;

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;

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;

de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Dakkapellen en wolfseinden

Bij de berekening van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen en wolfseinden niet meegerekend.

2.3 Uitzondering bij wijze van meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b voet- en rijwielpaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d speelvoorzieningen, met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen;
- e kunstwerken;
- f evenementen;
- g boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;

en de daarbij behorende:

- h bermen en beplanting;
- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j paden;
- k hondenuitlaatplaatsen;
- l voorzieningen van openbaar nut;
- m waterlopen en waterpartijen.

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, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b overkappingen mogen niet worden gebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder a mag de maximale bouwhoogte van een antenne-installatie 15 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de 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 waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 sub d en 3.2.2 teneinde een jongerenontmoetingsplaats te realiseren, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde maximaal 5 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 30 m²;
- b de locatie waar de betreffende voorziening wordt gerealiseerd op een goede wijze bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- c in de directe omgeving van de voorziening voldoende openbare verlichting aanwezig is;
- d de plaatsing van het bouwwerk geen onevenredige hinder of gevaar voor het verkeer mag opleveren;
- e hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 11, bevoegd de bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied", onder de volgende voorwaarden:

- a de bouw- en gebruiksregels in artikel 5 ("Verkeer – Verblijfsgebied") zijn van overeenkomstige toepassing;
- b er mag geen onevenredige hinder ontstaan voor de omgeving;
- c er mag geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b voet- en rijwielpaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e speelvoorzieningen, met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen;
- f kunstwerken;
- g evenementen;
- h boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j hondenuitlaatplaatsen;
- k voorzieningen van algemeen nut;
- l straatmeubilair;
- m ondergrondse afvalcontainers;
- n waterlopen en waterpartijen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag 5 meter bedragen;
- b overkappingen mogen niet worden gebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde onder a mag de maximale bouwhoogte van lichtmasten en portalen 12 meter bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder a mag de maximale bouwhoogte van een antenne-installatie 15 meter bedragen.

5.3 Afwijking van de bouwregels

5.3.1 Jongerenontmoetingsplaats

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 sub f en 5.2.2 teneinde een jongerenontmoetingsplaats te realiseren, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van een bouwwerk maximaal 5 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 30 m²;
- b de locatie waar de betreffende voorziening wordt gerealiseerd op een goede wijze bereikbaar is vanaf de openbare weg;
- c in de directe omgeving van de voorziening voldoende openbare verlichting aanwezig is;
- d de plaatsing van het bouwwerk geen onevenredige hinder of gevaar voor het verkeer mag opleveren;

- e hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de bijbehorende:

- c tuinen en erven;
- d paden;
- e parkeervoorzieningen;
- f waterlopen en waterpartijen;
- g gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

- a de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b de woonfunctie moet primair blijven;
- c degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- d het medegebruik moet van ondergeschikte betekenis zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning mag voor dat doel worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
- e vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a binnen deze bestemming zijn uitsluitend half vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen toegestaan;
- b hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal;
- d het hoofdgebouw dient met de voorgevel op of maximaal 2 meter achter de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" te worden geplaatst;
- e de maximale diepte bedraagt 12 meter;
- f de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt bij
 - 1 half vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 - 2 geschakelde woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 - 3 aaneengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- g de afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- h de maximale goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven.

6.2.2 Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

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

- a de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 70 m² per woning bedragen, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceelgedeelte niet meer bedraagt dan 60%;
- b een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- c de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter;
- d de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde aan- en/of uitbouwen dan wel aangebouwde bijgebouwen gelegen binnen een afstand 8 meter tot de achterliggende bouwperceelgrens mag maximaal 10 m² bedragen;
- e aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn gebouwd worden;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande, dat het achter de voorgevellijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 60% wordt bebouwd;
- c de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de aanduiding 'gevellijn' maximaal 1 meter mag bedragen.

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 *Afwijking van de bouwregels*

6.4.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder f onder 3 voor het verkleinen van de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens tot 1 m;

6.4.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder d voor een afstand tot minimaal 3 m tussen gebouw en bouwperceelgrens, indien op de hieraan grenzende achterliggende gronden ter hoogte van het geplande bijgebouw, geen woningbouw mogelijk is en daarop een groen-, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming rust.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1.1, sub a voor:

- a de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:
 - 1 het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
 - 2 de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 3 de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 4 degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
 - 5 slechts beroepen of bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen";
 - 6 geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
 - 7 geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop –als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden bedrijf;
 - 8 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 - 9 het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 - 10 het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
 - 11 vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.
- b de bewoning van een deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:
 - 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
 - 2 op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
 - 3 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - 4 per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 - 5 inwoning in beginsel plaatsvindt in of direct aansluitend aan de woning met uitzondering van sub 6, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
 - 6 het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat;
 - 7 maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 - 8 het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels

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

8.2 Milieu

Wegverkeerslawaa

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet Geluidhinder en de bijbehorende besluiten mogen, onverminderd het bepaalde in de bouwregels per bestemming, slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder en de bijbehorende besluiten.

8.3 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

8.3.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden geen beperkingen.

8.3.2 Bouwen van ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende regels:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c in afwijking van het bepaalde in sub b 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 bouwperceelgrens;
 - 2 de gezamenlijke oppervlakte van zwembaden bedraagt per bouwperceel maximaal 75 m²;
 - 3 het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - 4 het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk.

8.3.3 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

8.4 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

8.4.1 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.4.2 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van de regels voor de bouw van een luifel of erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 - 2 de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 4 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 5 de luifel of erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b van de regels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 - 1 het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 - 2 dat bestaat uit één bouwlaag;
 - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5m.
- c van de regels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
 - a de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 - b de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- d van de regels ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 meter;
- e van de regels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter;
- f van de regels betrekking hebbende op (bedrijfs)woningen voor het uitbreiden van de woning met een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg met dien verstande dat:
 - 1 de bebouwingsmogelijkheden niet meer dan 30 m² in één bouwlaag worden overschreden;
 - 2 de afhankelijke woning met de hoofdwoning is verbonden en er geen zelfstandige woning gerealiseerd wordt;
 - 3 het karakter van de omringende bebouwingsstructuur niet mag worden aangetast;
 - 4 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
 - 5 de bereikbaarheid voor algemene en nutsvoorzieningen moet zijn gewaarborgd, evenals de
 - 6 bereikbaarheid voor hulpdiensten;
 - 7 er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 11, de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Procedure wijziging

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Algemene regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

12.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de parkeervoorzieningen;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Artikel 13.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van de 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.

13.2.4 Uitzondering

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Leuvenheim, hoek Metelerkampweg - Arnhemsestraat' van de gemeente Brummen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 24 mei 2012

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Bijlage. Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15		VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN -DRANKEN										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	0	30	C 0	30	2	1 G	1	1	1
18		VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN -VERVEN VAN BONT										
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN -VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22		UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE -VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	2	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
33		VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE -APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36		VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE -GOEDEREN N.E.G.										
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
51		-GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
52		DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. -PARTICULIEREN										
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		

55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN -DRANKENVERSTREKKING													
5511, 5512	Pensions	10	0	10	10	10	1	2 P	1					
5552	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1					
61, 62	-VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT													
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1					
63	-DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1					
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1					
64	-POST EN TELECOMMUNICATIE													
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1					
65, 66, 67	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN -VERZEKERINGSWEZEN													
65, 66, 67	A Banken, verzekeringsbedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1					
70	-VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED													
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
72	COMPUTERSERVICE- EN -INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's A e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
73	-SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1					
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1					
74	-OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1					
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B					
85	-GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG													
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1					
853	2 Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1					
91	-DIVERSE ORGANISATIES													
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1					

92	- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922	Studio's (film, TV , radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1				
9251, 9252	Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1				
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1				
9301.3	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1				
9305	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1				