

Teuge - Oost

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	15
Artikel 6	Wonen	16
Hoofdstuk3	Algemene regels	19
Artikel 7	Anti-dubbelbepaling	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10	Algemene aanduidingregels	22
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	26
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Staat van Horeca-activiteiten	
Bijlage 3	Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 **Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Teuge - Oost met identificatienummer NL.IMRO.0285.10103-VS00 van de gemeente Voorst;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf:

het uitsluitend door de bewoner(s) verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel uitgezonderd verkoop via internet, die in een woning en/of overige gebouwen worden of wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben of heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder de uitoefening een aan huis verbonden bedrijf wordt verstaan een bedrijf dat is opgenomen in categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.4 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, niet zijnde detailhandel, uitgezonderd verkoop via internet, dat door de bewoner(s) in een woning en/of overige gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 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, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte, productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage aan de inkomensvorming levert;

1.8 ambulante handel:

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

1.9 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over opgravingsvergunning beschikt;

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken;

1.14 bed & breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, die uitsluitend wordt uitgevoerd door de bewoner(s) van de (bedrijfs)woning en waarbij de bed & breakfast over maximaal twee van de drie essentiële woonvoorzieningen, te weten douche/bad, wc en keuken(blok), beschikt en met dien verstande dat de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.17 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening gehouden moet worden;

1.18 bestaand:

1. met betrekking tot bebouwing:
de bebouwing als aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in

strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en bebouwing waarvoor ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan reeds een bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning was verleend;

2. met betrekking tot gebruik:

het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag:

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.22 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.23 bouwgrens:

een grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.28 calamiteit:

een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt;

1.29 cultuurhistorischewaarden:

de waarden die een gebied ontleent aan zijn door vroegere cultuur-, bodembewerkings- of levenspatronen ontstane verschijningsvorm of eigenschappen, of in of op de bodem voorkomende overblijfselen van die patronen;

1.30 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.31 detailhandel:

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

1.32 dienstverlening:

het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.33 evenementen:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of een daarmee te gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.34 extensieve dagrecreatie:

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen en natuurobservatie;

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.37 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.38 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.39 hoofdgebouw:

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.40 kantine:

bij de sportvoorziening behorende horeca, niet zijnde zelfstandige horeca, uitsluitend ten dienste van de gebruikers van de sportvoorziening;

1.41 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.42 landschapswaarden:

de waarden die een gebied ontleent aan zijn visueel waarneembare verschijningsvorm, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.43 maaiveld:

het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk;

1.44 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.45 maatvoeringsvlak:

een als zodanig aangegeven aanduiding ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak, met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

1.46 mantelzorg:

langdurige zorg die buiten organisatorisch verband wordt geboden aan een ieder die op fysiek, psychisch en/of verstandelijk vlak hulpbehoevend is, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.47 openbaar gebied:

de voor een ieder toegankelijke en door overheden beheerde en onderhouden gronden zoals groen, water, verkeer en/of verblijfsgebied;

1.48 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.49 overige gebouwen:

al dan niet vrijstaande gebouwen, niet zijnde hoofdgebouwen;

1.50 overkapping:

een bouwwerk met maximaal twee wanden, al dan niet behorend tot de eigen constructie, dat strekt tot beschutting. Onder een overkapping wordt ook een carport of veranda verstaan;

1.51 paardenbak:

niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal en al dan niet voorzien van hekwerk ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden;

1.52 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.53 recreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, inclusief naar de aard en omvang daartoe behorende voorzieningen, waarbij de recreatievorm geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.54 recreatieve voorzieningen:

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding, met uitzondering van verblijfsrecreatie, seksinrichtingen en zelfstandige horecavoorzieningen zoals genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van Horeca-activiteiten';

1.55 risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld genoemd Besluit en/of een inrichting waarbinnen een risicobron aanwezig is met een contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar berekend conform de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen;

1.56 seksinrichting:

de 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;

1.57 vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep c.q. een aan huis verbonden bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.58 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt;

1.59 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.60 waarden:

de aan een bouwwerk, gebied of specifiek element in een gebied toegekende kenmerkende waarde op het gebied van cultuurhistorie, archeologie, geografie, aardkunde, landschap, natuur en/of ecologie;

1.61 woning:

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

1.62 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van één of meer personen voor wie in het kader van de algemene dagelijkse levensverrichtingen professionele hulp of begeleiding nodig is van huishoudelijke, sociale, sociaal-medische of medische aard;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (zijdelingse) bouwperceelgrenzen en bestemmingsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijdingen van de overstekende delen niet meer dan 0,70 m bedragen;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren;

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 horizontale diepte van een bouwwerk:

de diepte, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. In geval van een lessenaarsdak of een afgeknot zadeldak is dit de hoogte van de goot aan de laagste zijde van het dak.

2.7 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;

2.8 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;

2.9 peil:

1. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte

bouwterrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlening, niet zijnde detailhandel;
- d. kantoren;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, tuinen, erven, paden, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte in meters bedragen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage maximaal het aangegeven percentage bedragen.

- b. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten mag maximaal 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken gelegen buiten gronden met de aanduiding 'bouwvlak', mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. ontsluiting woonpercelen;
- f. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals paden, verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en kunstobjecten mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken mag per bouwperceel maximaal 20 m² bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 om op gronden gelegen binnen 3 m van de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wegen toe te staan met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, mits:

- a. dit van belang is voor een technisch betere realisering van de wegen danwel noodzakelijk is voor de aanleg in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. de afwijking niet leidt tot extra wegen in het plangebied maar alleen een plaatselijke verlegging van het profiel betreft.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke;
- b. parkeerplaatsen;
- c. ambulante handel;
- d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, verhardingen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidings mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en/of aan huis verbonden bedrijven welke zijn genoemd in categorie 1 van de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m²;
 2. de activiteit niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
 3. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 4. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. maximaal 3 kamers per bouwperceel mogen worden gebruikt met een maximum van 8 slaapplekken;
 2. de activiteit geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 3. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf': erven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tuinen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, paden, verhardingen, water en parkeerplaatsen.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 2. het aantal woningen mag maximaal het bestaande aantal per bouwperceel bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen maximaal het aangegeven aantal bedragen, met dien verstande dat in de periode tot 2020 maximaal 35 van het totaal aantal van 85 woningen mogen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven hoogten in meters bedragen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-asymmetrisch dak' de goothoogte aan de westzijde maximaal 6 m bedragen;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de goot- en bouwhoogte van vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen binnen 3 m van de bouwperceelgrens, maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldkwaliteit' geldt dat tenminste vier vrijstaande woningen danwel twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd;
 8. de breedte van een woning mag maximaal 10 m bedragen;
 9. de diepte van meer dan twee aaneengebouwde woningen, mag maximaal 10m bedragen;
 10. de diepte van twee aaneengebouwde woningen mag maximaal 12 m bedragen;

11. de diepte van vrijstaande woningen mag maximaal 15 m bedragen.
- b. Op deze gronden mogen overige gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. overige gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf' worden gebouwd;
 2. overige gebouwen dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 geldt dat overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overstek' gebouwd mogen worden;
 4. de goothoogte van overige gebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van overige gebouwen mag maximaal 5 m bedragen;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag de gezamenlijke oppervlakte van overige gebouwen per hoofdgebouw maximaal 50 m² bedragen en het bebouwingspercentage van overige gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' maximaal 50%;
 7. in afwijking van het bepaalde onder 1 is ter plaatse van de aanduiding 'tuin', vóór de voorgevel een erker en/of entreepartij toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. de gezamenlijke breedte maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 4. de afstand van de voorzijde van de erker en/of entreepartij tot het openbare gebied niet minder dan 2,5 m mag bedragen.
- c. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
1. andere bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', 'erf', en 'tuin' worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin', met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overstek', niet is toegestaan;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mag maximaal 1 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'erf' mag maximaal 2 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4,5 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken, mag maximaal 3 m bedragen;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken mag per hoofdgebouw maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 6.1 voor de vestiging van:

- a. aan huis verbonden bedrijven welke niet zijn genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' of,
- b. aan huis verbonden bedrijven die worden genoemd in categorie 2,

mits deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven behorende tot categorie 1 zoals die zijn genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 onder a sub 9 voor het vergroten van de diepte tot maximaal 12 m, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 onder a sub 1 en onder b sub 1 om ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en/of 'erf' een hoofdgebouw te bouwen waarbij de bouwgrens met maximaal 1 m wordt overschreden, mits:
 - 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2. er geen belemmeringen zijn vanuit milieutechnisch oogpunt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelbepaling

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 Vervangende bouwregel

Indien bestaande bebouwing afwijkt van de in dit plan gegeven regels ten aanzien van afstanden, hoogten, oppervlakten, aantallen en percentages dan zijn de bestaande afstanden, hoogten, oppervlakten, aantallen en percentages als maximaal aan te merken en als zodanig toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting.

Artikel 10 Algemene aanduidingregels

10.1 Luchtvaartverkeerszone-1

Op deze gronden is de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten niet toegestaan.

10.2 Luchtvaartverkeerszone-2

Op deze gronden is de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de 47 BKL contour alleen mogelijk als voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in het Besluit Geluidsbelasting Kleine Luchtvaart.

10.3 Evenemententerrein

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het houden van evenementen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

- a. Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
1. de aangegeven of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 75 m³ bedraagt;
 3. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 40 m worden gebouwd;
 4. het gebruik en de bouwregels voor bewoning uit het oogpunt van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
 - aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden wordt dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van overige gebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan burgemeester en wethouders;
 - aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden wordt dat binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik van overige gebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg de bewoning is beëindigd, door minimaal één van de drie essentiële woonvoorzieningen te verwijderen, te weten douche/bad, wc of keuken(blok), zodat de gebouwen vanaf dat moment weer overeenkomstig de bestemming (kunnen) worden gebruikt.
- b. De onder a bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de verkeersveiligheid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bij dit plan behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' te wijzigen voor wat betreft de categorie-indeling van bedrijven, indien en voor zover ten gevolge van technische en/ of milieuhygiënische ontwikkelingen de milieubelasting van de desbetreffende typen bedrijven wijzigt.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid luchtvaartverkeerzones

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de luchtvaartverkeerzones zoals opgenomen door middel van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 1' en 'luchtvaartverkeerzone - 2' te wijzigen indien er een luchthavenbesluit wordt genomen waarin nieuwe geluidscontouren worden vastgelegd.

12.3 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 onder 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 onder a, na 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.

- d. Het bepaalde onder 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Teuge - Oost'.