

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Raalte Kern van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20080002-0003;

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde een: glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een productiegerichte paardenhouderij, een viskwekerij of een wormenkwekerij;

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, al dan niet gericht op uiterlijke verzorging (zoals onder andere kapper, pedicure, manicure, gezichtsverzorging), waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;

1.10 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

- 1.11 bedrijfsgebouw**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.12 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;
- 1.13 beperkte, onzelfstandige horeca activiteiten**
het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);
- 1.14 beroeps- dan wel bedrijfsvloeroppervlakte**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.15 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.16 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.17 Bevi-inrichting**
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.18 bijgebouw**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.19 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;
- 1.20 bouwlaag**
een gedeelte van een gebouw met een maximumhoogte van 3 m dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kap, tenzij in de regels anders is bepaald;
- 1.21 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.22 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 1.23 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- 1.24 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.25 calamiteitenroute**
Ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten en evacuatie van personen bij calamiteiten;
- 1.26 cultuurhistorischewaarde**
de waarde die is toegekend aan ruimtelijk relevante elementen en structuren in stedelijk en landelijk gebied die een beeld geven van de bewonings- en ontginninggeschiedenis. Met andere woorden: de fysieke elementen in een landschap die het ingrijpen van de mens in de jaren tonen.
De cultuurhistorie omvat zowel het archeologisch, historisch (steden)bouwkundig, als het historisch-geografisch erfgoed;
- 1.27 dagrecreatie**
het verblijf, buiten de woning, voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;
- 1.28 dak**
iedere bovenbeëindiging van een *gebouw*;
- 1.29 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of verhuren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.30 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten met een baliefunctie aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.31 dienstverlening**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;
- 1.32 evenement**
het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten , dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking, waarbij het schenken van alcoholische dranken is toegestaan;
- 1.33 gebouw**
elk *bouwwerk*, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.34 gebruiken**
onder gebruiken wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken;

- 1.35 gestapelde woningen**
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
- 1.36 hellend dak**
een afdekking van een gebouw, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen;
- 1.37 hoofdgebouw:**
een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;
- 1.38 horeca**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en niet zijnde een coffeeshop;
- 1.39 inwoning**
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte 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 bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;
- 1.40 kampeermiddel**
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.41 kantoor**
een ruimte welke door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;
- 1.42 kunstwerken:**
bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;
- 1.43 kunstobjecten**
bouwwerken geen gebouwen zijnde van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;
- 1.44 lpg-zone**
minimaal vereiste afstand ten opzichte van het vulpunt van het ondergrondse of ingeterpte opslagreservoir op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.45 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.46 milieu-effectrapport**
een rapport als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet milieubeheer;

- 1.47 MOK-werfje**
voormalige scheepswerf van de Maatschappij Overijsselse Kanalen;
- 1.48 overkapping**
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie zonder dan wel met ten hoogste 1 wand;
- 1.49 parkeergarage**
een, ten behoeve van het stallen van voertuigen opgericht gebouw;
- 1.50 peil**
a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- 1.51 productiegebonden detailhandel**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- 1.52 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.53 recreatief medegebruik**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.54 recreatieve bewoning**
de bewoning van een gebouw dat naar aard en inrichting bestemd is voor bewoning in het kader van verblijfsrecreatie door mensen welke hun hoofdwoonverblijf elders hebben en waarvan permanente bewoning door dezelfde mensen niet is toegestaan;
- 1.55 route voor langzaam verkeer**
wegen en paden ten behoeve van voetgangers en niet gemotoriseerd verkeer;
- 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 verbeelding**
de plankaart van het Bestemmingsplan Raalte Kern, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20080002-0003 blad 1 tot en met blad 13 en legenda (blad 14);
- 1.58 verblijfsrecreatie**
een vorm van recreatie, die bestaat uit het verstrekken van tijdelijk recreatief dag- en nachtverblijf;

- 1.59 verkoopvloeroppervlakte**
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte);
- 1.60 volumineuze detailhandel I**
detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en in woninginrichting, waaronder meubelen;
- 1.61 volumineuze detailhandel II**
detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen en bouwmarkten en tuincentra;
- 1.62 voorgevel**
de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;
- 1.63 voorkeursgrenswaarde**
de ten hoogste toelaatbare waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;
- 1.64 wgh-inrichting**
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningen-besluit milieubeheer;
- 1.65 winkel**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
- 1.66 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.67 woonwagen**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.68 zorgwoning**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw, over het algemeen gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk, voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en hun verzorgers, gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 afstand tot de perceelsgrens:

de afstand tussen de perceelsgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;

2.3 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. Niet meegerekend worden ondergeschikte delen van het vlak zoals wolfseinden en dakkapellen en voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten;

2.4 inhoud van een bouwwerk/gebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:

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;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 meten op de verbeelding:

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2.8 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom", voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de karakteristieke waarden van de aanwezige boombeplanting;
- c. ter plaatse van de aanduiding "geluidwal", voor een geluidwal dan wel een geluidsschermbank;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", voor aanbouwen, en bijgebouwen ten dienste van de bestemming **Wonen - 1** en **Wonen - 2**;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkapping" voor een overkapping;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - loopbrug", voor een loopbrug;

met de daarbijbehorende:

- g. verhardingen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- i. in- en uitritten;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- m. water.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevel van en aansluitend aan woningen gelegen:

- a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- b. luifels en dakoverstekken;
- c. balkons;

tot een diepte van 1,5 m, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m² en de lengte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel, één en ander voorzover de afstand tot de perceelgrens niet kleiner wordt dan 4 m;

- d. aanbouwen, en bijgebouwen ten dienste van de bestemming **Wonen - 1** en **Wonen - 2** ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" met dien verstande dat het bepaalde in de artikelen **21.2.2 onder c en d**, **22.2.2 onder c en d**, die hierop onverkort van toepassing is.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 m,

alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;

- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder a en b** geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - overkapping" dat een overkapping is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder a en b** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
 - 2. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 3, 25 m mag bedragen;
 - 3. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in de artikelen **21.2.2 onder c**, **22.2.2 onder c** en **23.2.2 onder c**.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming **Tuin'**, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

16.5 Aanlegvergunning

16.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het snoeien, beschadigen dan wel verwijderen van boombeplanting ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom";
- b. het afgraven dan wel verwijderen van (delen van) een geluidwal ter plaatse van de aanduiding "geluidwal".

16.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in **16.5.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

16.5.3 Vergunningverlening

Een in **16.5.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom": door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de natuurlijke waarden;

- b. ter plaatse van de aanduiding "geluidwal": hiertegen uit hoofde van het waarborgen van een goed leefklimaat geen bezwaren bestaan, waarbij het bepaalde in de Wet geluidhinder als uitgangspunt wordt gehanteerd.

Artikel 21 Wonen - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. "vrijstaand", voor vrijstaande woningen;
 2. "specifieke bouwaanduiding - geschakeld vrijstaand" voor geschakeld-vrijstaande woningen;
 3. "twee-aaneen", voor twee-aaneengebouwde woningen;
 4. "aaneengebouwd", voor aaneengebouwde woningen;
 5. "woonwagenstandplaats" uitsluitend voor woonwagens tot niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding "kantoor", voor een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding "beroep aan huis" voor een beroep aan huis;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 1" voor bedrijven in categorie 1 zoals vermeld in Bijlage 2: **Staat van Bedrijfsactiviteiten** tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 150 m²;

met de daarbijbehorende:

- f. aanbouwen en bijgebouwen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- m. water.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dakafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - geschakeld vrijstaand" is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" geldt in afwijking van het

bepaalde **onder e** dat de afstand tussen woonwagens niet minder dan 6 m mag bedragen;

- g. in aanvulling op het bepaalde **onder b , c, d en e** geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een afwijkende goot- dan wel bouwhoogte en/of kleinere afstand en/of grotere dan wel kleinere dakhelling, dat deze goothoogte/bouwhoogte/afstand/dakhelling mag worden gehandhaafd;

21.2.2

Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- aanbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen, waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming 'Tuin' als bedoeld in **16.2.2 onder d** bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.		Dakhelling in graden.	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	60

- in afwijking van het bepaalde **onder d** mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrens maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
- in afwijking van het bepaalde **onder d** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- in aanvulling op het bepaalde **onder d** geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtsbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw;
- in aanvulling op het bepaalde **onder b tot en met g** geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een groter percentage, een grotere goot- dan wel bouwhoogte en/of een andere dakhelling deze afstand/oppervlakte/percentage/goothoogte/bouwhoogte/dakhelling mag worden gehandhaafd.

21.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m

bedragen.

21.2.4 *Overkappingen bij woningen*

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in **21.2.2** respectievelijk **21.2.3** de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **21.2.2 onder d** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **21.2.2 onder c**.

21.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 **Ontheffing van de bouwregels**

21.4.1 *Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **21.2.1 onder d** en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot niet minder dan 0°.

21.4.2 *Toetsingscriteria*

De in **21.4.1** vermelde ontheffing wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.5 **Specifieke gebruiksregels**

21.5.1 *Gebruik in overeenstemming met de bestemming*

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf,
- b. een gebruik van een grotere oppervlakte van de woning en/of bijgebouw zoals deze op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan wordt gebruikt voor een beroep aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "beroep aan huis";
met in achtneming van de volgende regels:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;

2. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
 - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
3. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
4. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
5. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

21.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming '**Wonen - 1**' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in **21.5.1 onder e**;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

21.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

21.6.1 *Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **21.5.2 onder b** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

21.6.2 *Toetsingscriteria:*

De in **21.6.1** vermelde ontheffing wordt slechts verleend, indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning niet meer dan één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

Artikel 22 Wonen - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Wonen - 2** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:
 - b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. "vrijstaand", voor vrijstaande woningen;
 2. "specifieke bouwaanduiding - geschakeld vrijstaand" voor geschakeld-vrijstaande woningen;
 3. "twee-aaneen", voor twee-aaneengebouwde woningen;
 4. "aaneengebouwd", voor aaneengebouwde woningen;
 5. "gestapeld", voor gestapelde woningen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "horeca", voor horeca in categorie 1 zoals vermeld in bijlage 1 **lijst van horecabedrijven**;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf van categorie 1" voor bedrijven in categorie 1 zoals vermeld in Bijlage 2: **Staat van Bedrijfsactiviteiten** tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 150 m²;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "kantoor", voor een kantoor;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning" voor wonen in combinatie met zorgverlening aan hulpbehoevenden;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" voor een basisschool en/of een kinderopvangcentrum;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" voor detailhandel;
 - i. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf aan huis" voor een bedrijf aan huis;
 - j. ter plaatse van de aanduiding "beroep aan huis" voor een beroep aan huis;
- met de daarbijbehorende:
- k. aanbouwen en bijgebouwen;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met daaraan ondergeschikt:
- n. nutsvoorzieningen;
 - o. paden;
 - p. parkeervoorzieningen;
 - q. (infiltratie)groenvoorzieningen;
 - r. water.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet minder dan 3,5 m bedragen en niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;

- d. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dakafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen, tenzij op de verbeelding de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - geschakeld vrijstaand" is aangegeven;
- f. in aanvulling op het bepaalde **onder b, c, d en e** geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een afwijkende goot- dan wel bouwhoogte en/of kleinere afstand en/of grotere dan wel kleinere dakhelling, deze goothoogte/bouwhoogte/afstand/dakhelling mag worden gehandhaafd;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dakopbouw" geldt dat de goothoogte met 3 m mag worden verhoogd ten behoeve van een dakopbouw;

22.2.2

Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming **Tuin** als bedoeld in **16.2.2 onder d.** bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. de goothoogte, bouwhoogte, en bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte in meters.		Bouwhoogte in meters.		Dakhelling in graden.	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	60

- e. in afwijking van het bepaalde **onder d** mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrans maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder d** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- g. in aanvulling op het bepaalde **onder d** geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtsbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw;
- i. in aanvulling op het bepaalde **onder b tot en met g** geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een groter percentage en/of een grotere goot- dan

wel bouwhoogte en/of een andere dakhelling deze afstand/oppervlakte/percentage/goothoogte/bouwhoogte/dakhelling mag worden gehandhaafd.

22.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

22.2.4 *Overkappingen*

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in **22.2.2** respectievelijk **22.2.3** de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **22.2.2 onder d** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **22.2.2 onder c**.

22.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 **Ontheffing van de bouwregels**

22.4.1 *Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **22.2.1 onder d** en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot niet minder dan 0°.

22.4.2 *Toetsingscriteria*

De in **21.4.1** vermelde ontheffing wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.5 **Specifieke gebruiksregels**

22.5.1 *Gebruik in overeenstemming met de bestemming*

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. een gebruik van 35 % of 50 m² van de woning voor een aan huis verbonden beroep

- en/of bedrijf;
- b. een gebruik van 70 m² van de woning en/of bijgebouw uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "beroep aan huis";
 - c. een gebruik van een grotere oppervlakte van de woning en/of bijgebouw zoals deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan wordt gebruikt voor een beroep aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "beroep aan huis" op de percelen Markeweg 29 en Melisse 3;
 - d. een gebruik van een grotere oppervlakte van de woning en/of bijgebouw zoals deze op het moment van de ter visielegging van het ontwerpplan wordt gebruikt voor een bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf aan huis".

met in achtneming van de volgende regels:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;
2. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
 - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
3. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
4. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
5. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

22.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming **Wonen - 2** wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in **22.5.1 onder e**;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

22.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

22.6.1 *Ontheffingsbevoegdheid:*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **22.5.2 onder b** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

22.6.2 *Toetsingscriteria:*

De in **22.6.1** vermelde ontheffing wordt slechts verleend, indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;

- d. per woning niet meer dan één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 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 29 Algemene gebruiksregels

29.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.