

Regels

## **1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Salland I, 1<sup>e</sup> wijziging, omgeving Harinkdijk 2' met identificatienummer NL.IMRO.0177. BPW20190005-ON01 van de gemeente Raalte;

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177. BPW20190005-ON01;

#### **1.3 verbeelding**

de plankaart van het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Salland I, 1e, omgeving Harinkdijk 2, bestaande uit kaart met identificatienummer NL.IMRO.0177.BPW20190005-ON01.

#### **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 ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;

#### **1.7 agrarisch aanverwante nevenfunctie**

een nevenfunctie die betrekking heeft op activiteiten naast een volwaardig agrarisch bedrijf die nauw verwant zijn met of direct voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering, zoals verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten, zorgboerderij, ambachtelijke verwerking van agrarische producten, inpandige opslag en stalling van agrarische producten;

#### **1.8 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten**

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio;

#### **1.9 bebouwing**

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

#### **1.10 bed & breakfast**

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

#### **1.11 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;

#### **1.12 bedrijfsgebouw**

een *gebouw*, dat dient voor de uitoefening van een *bedrijf*;

#### **1.13 bedrijfsplan**

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren;

#### **1.14 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;

#### **1.15 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;

#### **1.16 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;

#### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een *bestemmingsvlak*;

#### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.19 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

#### **1.20 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een *hoofdgebouw* dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend *hoofdgebouw* verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd *gebouw*, of ander *bouwwerk*, met een *dak*;

- *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*;

- *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*;

- *uitbouw*:

een *gebouw* dat is gebouwd aan een *hoofdgebouw* waarmee het in directe verbinding staat, welk *gebouw* een geheel vormt met het *hoofdgebouw* en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het *hoofdgebouw* en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

#### **1.21 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;

#### **1.22 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.23 bouwperceel**

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

### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een *bouwperceel*;

### **1.25 bouwvlak**

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

### **1.26 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;

### **1.27 dak**

iedere bovenbeëindiging van een *gebouw*;

### **1.30 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

### **1.31 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;

### **1.32 extensieve dagrecreatie**

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

### **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 gevoelige functies**

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen;

### **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 hobbymatige activiteiten**

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap, maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf aangemerkt kunnen worden;

### **1.38 hoofdgebouw**

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand *gebouw* dat, door zijn vorm en/of constructie en mede gelet op de bestemming, als het belangrijkste *bouwwerk* op een *bouwwak* kan worden aangemerkt;

### **1.39 inrichtingsplan**

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven;

### **1.40 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;

### **1.41 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;

### **1.42 kantoor**

een ruimte welke door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

### **1.43 kassen**

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen;

### **1.44 kleinschalige beroepen- en bedrijven aan huis**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

### **1.45 kunstwerken:**

*bouwwerken* geen *gebouwen* zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

#### **1.46 landschapsontwikkelingsplan**

het Landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 23 september 2008;

#### **1.47 landschappelijke inpassing**

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting;

#### **1.48 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

#### **1.49 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;

#### **1.50 paardenbak**

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining;

#### **1.51 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;

#### **1.52 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 ongeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

#### **1.54 ruimtelijke kwaliteit**

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is;

#### **1.55 seksinrichting**

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

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische

massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.56 teeltondersteunende voorzieningen**

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
  1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
  1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
  2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

### **1.57 vervolgfunctie**

één of meer functies of één of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd;

### **1.58 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een *hoofdgebouw*;

### **1.59 woning**

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

## **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 die voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten bedragen;

### **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 hoogte van een windturbine**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

**2.8 meten op de verbeelding:**

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

**2.9 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 3 Agrarisch**

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' **Agrarisch** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid **1.6** ;

alsmede voor:

- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. bed & breakfast;
- f. evenementen;
- g. extensieve dagrecreatie;

**3.2 Bouwregels**

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

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat:



1. erf- of terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 m gerealiseerd mogen worden;

2. nutsvoorzieningen, veekeringen en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m gerealiseerd mogen worden;

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is niet toegestaan;
- b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- c. paardenbakken zijn niet toegestaan.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Ten behoeve van nieuwe natuur**

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed, of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen.

#### **3.4.2 Ten behoeve van waterberging**

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen.

## **Artikel 4 Wonen - 2**

### **4.1 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;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water.

## 4.2 Bouwregels

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

### 4.2.1 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 4,5 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;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen.

### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing 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 bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder c** mag de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen overeenkomen met de oppervlakte zoals deze aanwezig was ten tijde van vaststelling van dit plan;

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 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;
- 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 dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 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.

#### **4.2.3 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, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

#### **4.2.4 Overkappingen**

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 4.2.2 respectievelijk 4.2.3 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 4.2.2 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 4.2.2 onder c.

#### **4.3 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;
- f. de milieusituatie.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.1 onder d** en de bouw van gebouwen toestaan met een plat dak of met een kap met een afwijkende dakhelling.

##### **4.4.2 Toetsingscriteria**

De in **4.4.1** vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming**

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m<sup>2</sup> van de woning voor een beroep of bedrijf aan huis met in achtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;
- b. 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:
  1. 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;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
  3. 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;
- c. 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;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

#### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.6.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **8.1** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

#### **4.6.2 Toetsingscriteria:**

De in **4.6.1** vermelde omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 5 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde laag**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag** ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

Op de voor ' **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag** ' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

#### **5.2.1 Uitzondering**

Het bepaalde in **5.2** is niet van toepassing op:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **5.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

#### **5.3.2 Toetsingscriteria**

Een in **5.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld alsmede een advies daaromtrent van de regionaal archeoloog.

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,4 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;

- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

#### **5.4.2 Uitzonderingen op verbod**

Het in **5.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- d. ten dienste van de in **5.2.1** genoemde (bouw)werkzaamheden;
- e. die archeologisch onderzoek betreffen;
- f. die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
- g. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5 ha en niet dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld.

#### **5.4.3 Vergunningverlening**

Een in **5.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien 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 archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### **7.1.1 Maximale maatvoering**

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen, dakhelling en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### **7.1.2 Minimale maatvoering**

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen, dakhelling en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 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. detailhandel anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop;
- e. het gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen.

## **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

### **9.1 Vrijwaringszone - straalpad**

Ter plaatse van de aanduiding ' **Vrijwaringszone - straalpad** ' gelden de volgende regels.

#### **9.1.1 Bouwregels**

Voor zover gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels zijn gelegen binnen het op de verbeelding als zodanig aangegeven straalpad, mag de bouwhoogte van die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 32 m, onverminderd hetgeen staat vermeld in de basisbestemming.

#### **9.1.2 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **9.1.1** indien uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de straalverbinding geen bezwaar bestaat.

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:



- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met meer dan 0,75 m worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

## **10.2 Toetsingscriteria**

Een in **10.1** genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## **4 Overgangs- en slotregels**

## **Artikel 12 Overgangsrecht**

### **12.1 Bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

## 12.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

" Bestemmingsplan Salland I, 1e wijziging, omgeving Harinkdijk 2".

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. @@@@.

Voorzitter

Griffier