Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Heino, woningbouwlocatie Molenweg' met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20210003-VG01 van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

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

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 gronder

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.7 afhankelijke woonruimte:

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de bestaande woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg is gevestigd;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

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 ee 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 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;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 gebouw:

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

1.27 gebruiken:

onder gebruiken wordt mede verstaan het in gebruik geven en het laten gebruiken;

1.28 hellend dak:

een afdekking van een gebouw, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen;

1.29 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 bouwvlak kan worden aangemerkt;

1.30 huishouden:

de bewoning van een woning door een persoon danwel door meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, waarbij sprake is van continuïteit van samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerbewoning;

1.31 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;

1.32 kamerbewoning:

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals eer eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

1.33 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;

1.34 kunstobjecten:

bouwwerken geen gebouwen zijnde van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;

1.35 kunstwerken:

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

1.36 mantelzorg:

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

1.37 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.38 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 één wand;

1.39 parkeernormen:

de beleidsregels parkeren van de gemeente Raalte, zoals vastgelegd in de beleidsnota "Parkeernormen Raalte 2015", vastgesteld op 3 november 2015. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels;

1.40 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;

1.41 prostitutie:

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

1.42 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seksтheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.44 wonen:

het bewonen van een woning;

1.45 woning:

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

1.46 woning - aaneengebouwd:

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.47 woning - gestapeld:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.48 woning - rug-aan-rug:

een grondgebonden woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.49 woning - twee-aaneengebouwd:

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

1.50 woning - vrijstaand:

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de perceelsgrens:

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

2.2 bouwhoogte van een gebouw/bouwwerk:

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

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een gebouw/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;

2.5 inhoud van een gebouw/bouwwerk:

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;

2.6 meten op de verbeelding:

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

2.7 oppervlakte van een gebouw/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 bouwwe

2.8 overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (infiltratie)groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. voet- en rijwielpaden;
d. speelvoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

f. in- en uitritten;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstobjecten;
i. kunstwerken;
j. verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
m. evenementen;
n. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd:
    1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m en de goothoogte niet meer dan 3 m;
    2. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer dan 5 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van kunstwerken niet meer dan 5 m bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van ballenvangers en lichtmasten niet meer dan 10 m bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, gemeten vanaf het aansluitende terrein niet meer dan 1,5 meter bedragen. Het bruto oppervlakte mag, voorzover het bouwwerk bovengronds wordt geplaatst niet meer dan 2 m² bedragen.

3.3 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.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofgebouwen;

met de daarbij behorende:

b. verhardingen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

c. in- en uitritten;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. (infiltratie)groenvoorzieningen;
g. water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

a. voor de voor- en zijgevels van en aansluitend aan aangrenzende woningen gelegen:
    1. luifels en dakoverstekken;
    2. balkons;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwdelen

Voor het bouwen van de in sublid 4.2.1, onder a bedoelde bouwdelen gelden de volgende bepalingen:

a. de diepte tot de voorgevel mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
b. de totale oppervlakte mag bij elke woning niet meer mag dan 5 m² bedragen;
c. de lengte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de lengte van de betreffende voorgevel.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in sublid 4.2.1, onder b bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,7 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen mag niet meer dan 6 m bedragen;
c. 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;

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. sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de milieusituatie.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonstraten, pleinen en paden;
b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbij behorende:

c. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;

f. kunstobjecten;
g. kunstwerken;
h. parkeervoorzieningen;
i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
k. water;
l. evenementen;
m. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

5.2 Bouwregels

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

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 en 6 m;
c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 50 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van kunstwerken niet meer dan 10 m bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer dan 5 m bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 1,5 meter bedragen. Het bruto oppervlakte mag, voorzover het bouwwerk bovengronds wordt geplaatst niet meer dan 2 m² bedragen.

5.3 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.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
b. ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
    2. 'twee-aaneen', voor twee-aaneengebouwde woningen;
    3. 'aaneengebouwd', voor aaneengebouwde woningen;
    4. 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug', voor rug-aan-rugwoningen;
    5. 'gestapeld', voor gestapelde woningen;

met de daarbij behorende:

c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

f. bed & breakfast;
g. nutsvoorzieningen;
h. wegen en paden;
i. parkeervoorzieningen;
j. (infiltratie)groenvoorzieningen;
k. water.

6.2 Bouwregels

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen het bestemmingsplan bedraagt niet meer dan 110;
c. daar waar in een bouwvlak de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' staat, mag het aantal woningen in dat bouwvlak niet meer bedragen dan staat aangegeven;
d. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 m bedragen, uitgezonderd rug-aan-rugwoningen waar de totale diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m mag bedragen;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient parallel te zijn aan de achterzijde van het bouwvlak;
f. een blok aaneengebouwde woningen heeft maximaal 4 woningen op dezelfde rooilijn;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
h. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde dient:
    1. bij aaneengebouwde woningen of 0,0 m (op de zijdelingse perceelsgrens bouwen) of ten minste 1,5 m te bedragen;
    2. bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde woningen, rug-aan-rugwoningen en gestapelde woningen minste 1,5 m te bedragen, uitgezonderd vrijstaande en twee-aaneengebouwd woningen op een kavel met een minimale breedte van 15 m waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m dient te bedragen.

6.2.2 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. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming Tuin als bedoeld in 4.2.2 onder c bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
c. 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:

Goothoogte in meters		Bouwhoogte in meters		Dakhelling in graden	
min.	max.	min.		m	max.

-	3,25	-	5,5	25	60

d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrens maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat d bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder c is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
f. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
g. 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 perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw;
h. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 sub i en lid 6.2.2 sub a, mogen (hoek-)erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de diepte tot de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
    2. de totale oppervlakte bij elk hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 5 m²;
    3. de lengte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de lengte van de betreffende voorgevel.

6.2.3 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 bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

6.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 6.2.2 respectievelijk 6.2.3 de volgende regels:

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. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een overkapping gelijk zijn aan de voorgevel als deze onderdeel uitmaakt van het dakvlak van het hoofdgebouw;
d. 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 6.2. onder c genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn, of als de overkapping onderdeel uitmaakt van het dakvlak van het hoofdgebouw , in welk geval de hoogte van het dakvl van toepassing is;
e. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 6.2.2 onder b.

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder a en de bouw van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak toestaan als de verkavel daar aanleiding toe geeft.

6.4.2 Toetsingscriteria

De in 6.4.1 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van maximaal 35%, tot een mamimum van 50 m², van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen 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, waarvoor een meldingplicht op grond van het activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, tenz 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.

6.5.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

a. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
b. het aantal slaapplaatsen ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden met de bestemming Wonen is slechts toegestaan indien de benodigde ontheffing voor steenuilen verkregen is en alle eventueel benodigde compenserende maatregelen zijn genomen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

6.6.2 Toetsingscriteria

De in 6.6.1 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; he 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 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.1.1 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.

8.1.2 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 a minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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;
f. het gebruik van (een deel van) het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning voor kamerbewoning.

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 daarte 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)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 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.

11.2 Parkeerregels

11.2.1 Parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

11.2.2 Parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

11.3 Gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voor zover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in lid 11.2, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015".

11.3.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015".
Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

11.3.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsregels

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 afwijkingen naar aard en omvang niet worden 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 afwijken van het bepaalde onder a, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd 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 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 overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heino, woningbouwlocatie Molenweg' van de gemeente Raalte.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 december 2021.

De voorzitter, de griffier,