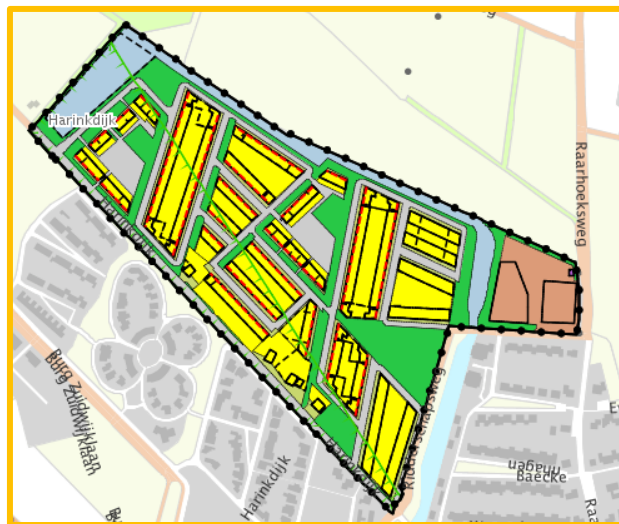


## Detailuittreksel bestemmingsplan

Als u gaat bouwen is het bestemmingsplan Salland II van toepassing. In dit plan staan voorschriften waar u rekening mee moet houden bij de bouw van de woning en het gebruik daarvan. De belangrijkste bepalingen staan hieronder samengevat (deel "Wonen 1" is van toepassing op de uitgifte in fase 3).



Het volledige bestemmingsplan vindt u op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).  
Tevens kunt u dit plan inzien bij de publieksbalie van de gemeente Raalte.

### Inleidende bepalingen

#### **Artikel 1: Begrippen**

1. plan:  
het bestemmingsplan Salland II van de gemeente Raalte;
2. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20090023-0003 met de bijbehorende regels en bijlage;
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;
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;
5. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
7. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
8. bedrijf aan huis:  
het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden;
9. 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 daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
10. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
11. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
12. bijgebouw:  
een opzichzelfstaand, 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;
13. 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;
14. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;
15. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. bouwperceelgrens:  
de grens van een bouwperceel;
17. bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
18. bouwwerk:  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
20. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen, verhuren en/of leveren 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;

21. erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop en een seksautomatenhal;
22. extensieve speelplek:  
een speelplek, gericht op de wat oudere kinderen, met hoge natuurwaarden en avontuurlijke speelmogelijkheden;
23. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. gevellijn:  
de aangegeven lijn (tevens bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels of wettelijk toegelaten afwijkingen;
25. hoofdgebouw:  
een opzichzelfstaand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;
26. horecabedrijf:  
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
27. 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;
28. kap:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;
29. kunstobject:  
een voortbrengsel van beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
30. kunstwerken:  
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;
31. maatschappelijke voorzieningen:  
gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals instellingen ten behoeve van de openbare dienstverlening, religieuze instellingen, sociaal-culturele instellingen, onderwijsinstellingen, welzijnsvoorzieningen en sportvoorzieningen;
32. overkapping:  
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;
33. 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;
34. route voor langzaam verkeer:  
wegen en paden ten behoeve van voetgangers en niet gemotoriseerd verkeer;

35. 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 een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
36. voorgevel:  
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
37. 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:

1. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de afstand tot de perceelgrens:  
de afstand tussen de perceelgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk.

## **Bestemmingsregels**

### **Artikel 6: Tuin**

#### **6.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - straalpad";  
met daaraan ondergeschikt:
- c. in- en uitritten;
- d. met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **6.2. Bouwregels**

### **6.2.1. Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de gevellijn 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 1,50 meter, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup> 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 4,00 meter.

### **6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,70 meter, alsmede vlaggenmasten en lantaarnpalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

## **6.3. Nadere eisen**

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

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

## **Artikel 9: Wonen – 1 (Woonvelden)**

### **9.1. Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep aan huis en/of bedrijf aan huis;
- b. aan- en bijgebouwen;
- c. overkappingen;
- d. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad, ter plaatse van de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - straalpad"; met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.2. Bouwregels**

#### *9.2.1. Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien een gevellijn is aangegeven dient ten minste één gevel van het hoofdgebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – vrijstaand of twee-aaneen" mogen zowel vrijstaande hoofdgebouwen als hoofdgebouwen twee-aaneen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" zal een hoofdgebouw vrijstaand worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten minste 3,00 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11,00 m bedragen;
- h. een hoofdgebouw dient te zijn voorzien van een kap;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
- j. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3,00 m te bedragen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand zijdelingse perceelgrens 1,60" de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde ten minste 1,60 m dient te bedragen;
  2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand zijdelingse perceelgrens 2.60" de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde ten minste 2,60 m dient te bedragen;
  3. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand zijdelingse perceelgrens 2.80" de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde ten minste 2,80 m dient te bedragen;

- k. een gebouw mag uitsluitend worden gebouwd, indien wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals die hieronder zijn opgenomen.

Woonbestemming	Vrijstaande woningen	Woningen tweekapper	Woningen aaneengebouwd
Parkeernorm	2	2	0

#### 9.2.2. Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen dienen ten minste 6,00 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aan- en bijgebouwen dienen 1,00 m uit de achterste en zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifiek bouwaanduiding – afwijkende afstand zijdelingse perceelgrens bijgebouwen 1" de aan en bijgebouwen op de perceelgrens mogen worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
- d. de goothoogte van een aan- of bijgebouw mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- of bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- f. indien een aan- of bijgebouw wordt voorzien van een kap dient de dakhelling van een aan- of bijgebouw zal ten minste 25° te bedragen;
- g. indien een aan- of bijgebouw wordt voorzien van een kap mag de dakhelling van een aan- of bijgebouw niet meer dan 50° bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.2. sub f mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3,00 m achter de achterste bouwgrans maximaal 6,50 m bedragen met een maximum van 75% van het hoofdgebouw;
- i. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3,00 m van de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

#### 9.2.3. Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een overkapping dient ten minste 1,00 m achter de voorste bebouwingsgrens of in het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,00 m bedragen.

#### 9.2.4. 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 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,70 m bedragen.

### 9.3. Nadere eisen

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

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

#### **9.4. Specifieke gebruiksregels**

##### *9.4.1. Gebruik in overeenstemming met de bestemming*

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van maximaal 35% of 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bijgebouwen, voor een beroep en/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 de buurt, dit betekent onder meer dat:
  1. het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, niet is toegestaan;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, in dié zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
- c. geen sprake is 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.

##### *9.4.2. Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan bedoeld zoals in lid 9.4.1. sub e;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van (aangebouwde) bijgebouwen meer dan 3,00 m achter de achterste bouwgrens voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 1.



## **9.5. Ontheffing van de gebruiksregels**

### *9.5.1. Ontheffingsbevoegdheid*

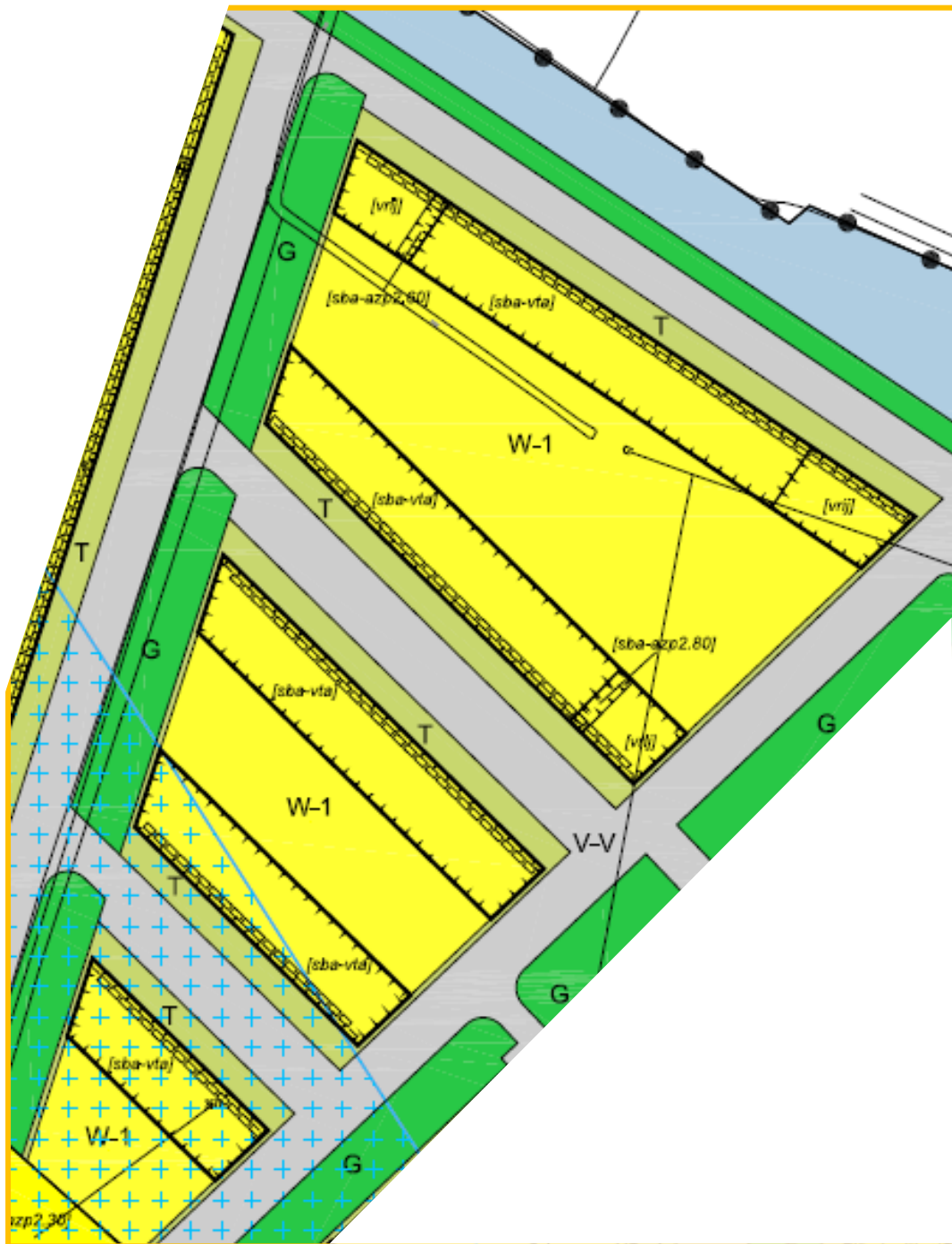
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.5.2. sub b en c voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat wordt volstaan aan de criteria zoals vermeld in lid 9.5.2.

### *9.5.2. Voorwaarden*

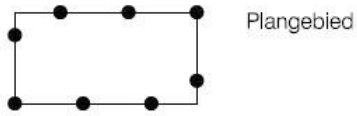
De in lid 9.5.1. vermelde ontheffing wordt slechts verleend indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- d. 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;
- e. 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;
- f. maximaal 75 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

## Bijlage 2: Bestemmingsplankaart



## PLANGEBIED



## BESTEMMINGEN



Groen



Wonen - 1



Tuin



Verkeer - Verbliff

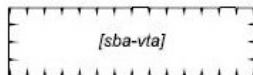
## AANDUIDINGEN



vrijwaringszone - straatpad



bouwlak

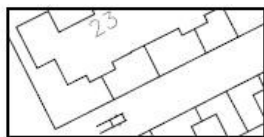


specifieke bouwaanduiding - vrijstaand of twee-aaneen



gevellijn

## VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

De verbeelding van het bestemmingsplan vindt u ook op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).  
Tevens kunt u dit inzien bij de balie van de gemeente Raalte.