





# INHOUD

## REGELS

|            |                                 |           |
|------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1  | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2  | Wijze van meten                 | 8         |
| <br>       |                                 |           |
| <b>2</b>   | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3  | Gemengd                         | 9         |
| Artikel 4  | Groen                           | 11        |
| Artikel 5  | Verkeer - Verblijfsgebied       | 13        |
| Artikel 6  | Water                           | 14        |
| Artikel 7  | Wonen - 1                       | 15        |
| Artikel 8  | Wonen - 2                       | 19        |
| Artikel 9  | Wonen - 3                       | 22        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>3</b>   | <b>Algemene regels</b>          | <b>27</b> |
| Artikel 10 | Anti-dubbeltelbepaling          | 27        |
| Artikel 11 | Algemene bouwregels             | 27        |
| Artikel 12 | Algemene gebruiksregels         | 27        |
| Artikel 13 | Algemene aanduidingsregels      | 27        |
| Artikel 14 | Algemene afwijkingsregels       | 28        |
| Artikel 15 | Algemene procedureregels        | 29        |
| Artikel 16 | Overige regels                  | 29        |
| <br>       |                                 |           |
| <b>4</b>   | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>30</b> |
| Artikel 17 | Overgangsrecht                  | 30        |
| Artikel 18 | Slotregel                       | 30        |

## De verbeelding

Verbeelding met legenda



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1 *plan*  
het bestemmingsplan Franciscushof van de gemeente Raalte;
- 2 *bestemmingsplan*  
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20090020-0002 met bijbehorende regels;
- 3 *verbeelding*  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20090020-0002;
- 4 *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;
- 5 *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;
- 6 *aanduidingsgrens*:  
grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 7 *achtergevel*:  
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;
- 8 *afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*:  
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 9 *bebouwing*:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 10 *bebouwingspercentage*:  
een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is aangegeven;

- 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;
- 12 *bepaalde, onzelfstandige horeca activiteiten*  
het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);
- 13 *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;
- 14 *beroeps- dan wel bedrijfsvloeroppervlakte*  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 15 *bestemmingsgrens:*  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 16 *bestemmingsvlak:*  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 17 *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;
- 18 *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;
- 19 *bouwgrens:*  
de grens van een bouwvlak;
- 20 *bouwperceel:*  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 21 *bouwperceelgrens:*  
de grens van een bouwperceel;

- 22 *bouwvlak*:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 23 *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;
- 24 *dak*:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 25 *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;
- 26 *gebouw*:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 27 *gestapelde woning*:  
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;
- 28 *hellend dak*  
*een afdekking van een gebouw, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen;*
- 29 *hoofdgebouw*:  
een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt;
- 30 *horeca*:  
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie en niet zijnde een coffeeshop;
- 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;

- 32 *kampeermiddel:*  
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een 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;
- 33 *kunstobject:*  
bouwwerken geen gebouwen zijnde van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht;
- 34 *kunstwerken:*  
bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;
- 35 *maatschappelijke voorzieningen:*  
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen;
- 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;
- 37 *omgevingsvergunning:*  
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 38 *omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:*  
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 39 *omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken:*  
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 40 *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;
- 41 *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;



42 *seksinrichting:*

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

43 *theater*

een gebouw dat is toegerust voor het vertonen en bijwonen van voorstellingen, optredens en performances;

44 *voorgevel*

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

45 *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 afstand tot de (zijdellingse) bouwperceelgrens:*  
de afstand tussen de (zijdellingse) bouwperceelgrens en het dichtstbijzijnde punt van een bouwwerk;
- 3 *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. Niet meegerekend worden ondergeschikte delen van het vlak, zoals wolfseinden en dakkapellen en voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en boeibordlengten;
- 4 *de inhoud van een 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;
- 5 *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;
- 6 *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;
- 7 *meten op de verbeelding:*  
op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;
- 8 *overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:*  
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a maatschappelijke voorzieningen;
  - b een theater;
  - c beperkte, onzelfstandige horeca activiteiten en detailhandel ten behoeve van de onder a en b genoemde functies;
  - d wonen in maximaal 35 gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis;

met de daarbijbehorende:

- e tuinen, erven en terreinen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- g nutsvoorzieningen;
- h wegen, straten en paden;
- i parkeervoorzieningen;
- j groenvoorzieningen;
- k water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- l water.

- 3.1.2 De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de in 3.1.1 onder a tot en met c bedoelde functies bedraagt maximaal 2.775 m<sup>2</sup>.

#### 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 bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b bijgebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c de maximale goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen de ter plaatse van van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijke bouwhoogte;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60%.

##### 3.2.2 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 bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 3.2.3 Overkappingen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 respectievelijk 3.2.2 de volgende regels:

- a een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c in afwijking van het bepaalde onder b 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;
- d de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van het percentage als bedoeld in 3.2.1 onder d.

### 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.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

Een gebruik van 35% of 50 m<sup>2</sup> van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, 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:
  - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
  - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
- 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.

### 3.4.2 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 in rechtstreeks verband met de bestemming;
- b het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in 3.4.1 onder e.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 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;
- f woonstraten en pleinen;
- g een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

met de daarbijbehorende:

- h bouwwerken geen gebouwen zijnde.

met daaraan ondergeschikt:

- i in- en uitritten;
- j nutsvoorzieningen;
- k kunstobjecten;
- l kunstwerken;
- m verhardingen;
- n parkeervoorzieningen;
- o water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- p evenementen.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van een geluidscherm minimaal 4 m en maximaal 4,25 m;
- 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 bouwhoogte van kunstwerken niet meer dan 5 m bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie niet meer dan 3 m bedragen;
- f in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van waterhuishoudkundige voorzieningen niet meer dan 5 m 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 de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

#### **4.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**

- 4.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het in 4.1 onder g bedoelde geluidscherm te slopen.
- 4.5.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1 mag uitsluitend en moet worden verleend voor zover:
  - a het slopen niet leidt tot onevenredige geluidhinder vanwege de weg voor de binnen het plangebied gelegen woningen, of;
  - b het slopen verband houdt met vervanging van het geluidscherm.
- 4.5.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1 is vereist voor:
  - a het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
  - b sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
  - c indien en voor zover sprake is van sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen.

## **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 en -tunnels;
- c groenvoorzieningen;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende

- f kunstobjecten;
- g tuinen, erven en terreinen;
- h parkeervoorzieningen;
- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- j nutsvoorzieningen;
- k bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag;
- l evenementen.

### **5.2 Bouwregels**

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

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- 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 kunstobjecten niet meer dan 5 m bedragen;
- c in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie niet meer dan 6 m 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.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterberging;
- b waterhuishouding;
- c waterlopen;
- d (infiltratie)groenvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende:

- g erven en terreinen;
- h kunstwerken;
- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- j nutsvoorzieningen;
- k kunstobjecten;
- l wegen en straten;
- m evenementen.

### **6.2 Bouwregels**

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

#### **6.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a uitsluitend toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 m mag bedragen.



### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

#### 6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonboten.

### **6.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### 6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- c het aanbrengen van damwanden;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

#### 6.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

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

#### 6.4.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de waterhuishouding dan wel voor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

## **Artikel 7 Wonen - 1**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis in de volgende categorieën:
  - 1 vrijstaande woningen;
  - 2 twee-aaneengebouwde woningen;
  - 3 aaneengebouwde woningen;
  - 4 gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';

met de daarbijbehorende:

- b aanbouwen en bijgebouwen;
- c tuinen, erven en terreinen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e nutsvoorzieningen;
- f parkeervoorzieningen;
- g (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h wegen, straten en paden;
- i water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j per hoofdgebouw een parkeervoorziening op de begane grond van het hoofdgebouw ten behoeve van minimaal één motorvoertuig, ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

7.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

## **7.2 Bouwregels**

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

### **7.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de maximale goot- en bouwhoogte bedragen de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c de minimale goothoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'minimale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- d de minimale dakhelling bedraagt 25° en de maximale dakhelling bedraagt 50°;
- e het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten behoeve van vrijstaande woningen, woningen twee-aaneen en aaneengebouwde woningen, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, bedraagt maximaal 60%;
- f de bouwdiepte van hoofdgebouwen ten behoeve van vrijstaande woningen, woningen twee-aaneen en aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 15 m;
- g afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens is bij hoofdgebouwen van woningen in de volgende categorieën:

|               |   |
|---------------|---|
| vrijstaand    | aan twee zijden minimaal 3 m;                                   |
| twee-aaneen   | aan één zijde minimaal 3 m;                                     |
| aaneengebouwd | aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m. |

### **7.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen, anders dan bij gestapelde woningen**

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van woningen, niet zijnde gestapelde woningen, gelden de volgende regels:

- a aanbouwen en bijgebouwen mogen binnen de bestemming wonen worden gerealiseerd;
- b aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- c aanbouwen en bijgebouwen dienen in, dan wel tenminste 1 m uit de bouwperceelgrens te worden gebouwd;
- d de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen met dien verstande dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel inclusief het hoofdgebouw maximaal 60% mag bedragen;
- e de goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Goothoogte in meters. |      | Bouwhoogte in meters. |      | Dakhelling in ° |      |
|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------|------|
| Min.                  | Max. | Min.                  | Max. | Min.            | Max. |
| -                     | 3,25 | -                     | 5,5  | 25              | 50   |

- f In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelgrens dient te worden gericht;
- g in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw 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.

#### 7.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen bij gestapelde woningen

Bij gestapelde woningen zijn geen aanbouwen en bijgebouwen toegestaan.

#### 7.2.4 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 m bedragen;
- b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

#### 7.2.5 Overkappingen bij woningen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in 7.2.2, 7.2.3 respectievelijk 7.2.4 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 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 7.2.2 onder e genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 7.2.2 onder d.

### 7.3 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 het handhaven van het groene karakter van het gebied.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

- 7.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming is:  
Een gebruik van 35 % of 50 m<sup>2</sup> van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, 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:
    - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
    - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
  - 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.
- 7.4.2 Strijdig gebruik  
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel als bedoeld in 7.4.1 onder e;
  - b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

#### **7.5 Afwijking van de gebruiksregels**

- 7.5.1 Afwijkingsbevoegdheid:  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.2 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- 7.5.2 Toetsingscriteria:  
De in 7.5.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
- 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
  - 2 op het perceel al een woning aanwezig is;
  - 3 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
  - 4 per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

- 5 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 8 Wonen - 2**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

- 8.1.1 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:
    - 1 vrijstaande woningen;
    - 2 twee-aaneengebouwde woningen;
    - 3 maximaal 16 aaneengebouwde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';

met de daarbijbehorende:

- b aanbouwen en bijgebouwen;
- c tuinen, erven en terreinen;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- e nutsvoorzieningen;
- f parkeervoorzieningen;
- g (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h wegen, straten en paden;
- i water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

- 8.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

### **8.2 Bouwregels**

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

- 8.2.1 Hoofdgebouwen
- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - b de maximale goot- en bouwhoogte bedragen de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
  - c de minimale dakhelling bedraagt 25° en de maximale dakhelling bedraagt 50°;
  - d het bebouwingspercentage van een bouwperceel inclusief aanbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 40%, met dien verstande dat voor aaneengebouwde woningen het bebouwingspercentage maximaal 60% bedraagt;
  - e de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde tenminste 5 m te bedragen;

- f de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste en tot de achterste bouwperceelgrens dient tenminste 5 m te bedragen;
- g de bouwdiepte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 15 m.

### 8.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a aanbouwen en bijgebouwen mogen binnen de bestemming wonen worden gerealiseerd;
- b aanbouwen en bijgebouwen dienen tenminste 5 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd met dien verstande dat voor zover de voorste bouwperceelgrens grenst aan de bestemming Verkeer - Verblijf, dienen bijgebouwen tenminste 10 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c aanbouwen dienen tenminste 2 m uit de bouwperceelgrens te worden gebouwd met dien verstande dat voor zover de bouwperceelgrens grenst aan de openbare weg, waaronder begrepen het trottoir en/of een ondergeschikte groenstrook, bedraagt de afstand tot die bouwperceelgrens ten minste 5 m;
- d bijgebouwen mogen in de bouwperceelgrens worden gerealiseerd met dien verstande dat voor zover de bouwperceelgrens grenst aan de openbare weg, waaronder begrepen het trottoir en/of een ondergeschikte groenstrook, bedraagt de afstand tot die bouwperceelgrens ten minste 5 m;
- e de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen onverminderd het bepaalde in 8.2.1 onder d;
- f de goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

|           | Goothoogte in meters. |      | Bouwhoogte in meters. |      | Dakhelling in ° |      |
|-----------|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------|------|
|           | Min.                  | Max. | Min.                  | Max. | Min.            | Max. |
| bijgebouw | -                     | 3,25 | -                     | 5,5  | 25              | 50   |
| aanbouw   | -                     | 4    | -                     | 7    | 25              | 50   |

- g In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.2.2 onder f geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelgrens dient te worden gericht;
- h in afwijking van het bepaalde in 8.2.2 onder f mag de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m.

### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

#### 8.2.4 Overkappingen bij woningen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 8.2.2 respectievelijk 8.2.3 de volgende regel:

- a een overkapping dient ten minste 5 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 5 m bedraagt, in welk geval de in 8.2.2 onder f genoemde goot- en bouwhoogtes inzake een aanbouw van toepassing zijn;
- d overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 8.2.2 onder e.

### 8.3 *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 het handhaven van het groene karakter van het gebied.

### 8.4 *Specifieke gebruiksregels*

#### 8.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming is:

Een gebruik van 35 % of 50 m<sup>2</sup> van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met in achtname 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:
  - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
  - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
- 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.

- 8.4.2 Strijdig gebruik  
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel als bedoeld in 8.4.1 onder e;
  - b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

### **8.5 Afwijking van de gebruiksregels**

- 8.5.1 Afwijkingsbevoegdheid:  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.4.2 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- 8.5.2 Toetsingscriteria:  
De in 8.5.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
- 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
  - 2 op het perceel al een woning aanwezig is;
  - 3 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
  - 4 per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
  - 5 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 9 Wonen - 3**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a Wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande woningen zijn toegestaan;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' tevens de in tabel 1 vermelde nevenfuncties;

met de daarbij behorende:

- c aanbouwen en bijgebouwen;
- d tuinen, erven en terreinen;
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde;



| nevenfunctie   | Maximaal aantal m2                   |  |
|--|--------------------------------------|--|
|  | Gronden in gebruik voor nevenfunctie | Bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie |
| verkoop-aan-huis van streek-eigen agrarische producten   | -                                    | 100  |
| in pandige opslag en stalling  | -                                    | 500  |
| ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij) | -                                    | 200  |
| kano-, boot- of fietsverhuur   | -                                    | 100  |

**Tabel 1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

## 9.2 **Bouwregels**

### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale inhoud bedraagt 750 m<sup>3</sup>;
- de maximale goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4,5 en 10 meter;
- de minimale dakhelling bedraagt 20° en de maximale dakhelling bedraagt 55°;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' geldt het volgende:
  - het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
  - nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  - het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
  - van het bepaalde onder 2 kan worden afgeweken indien voormalige agrarische bebouwing wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;

### 9.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- aanbouwen en bijgebouwen mogen binnen de bestemming wonen worden gerealiseerd;
- aanbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- de goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aanbouwen en bijgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

|           | Goothoogte in meters. |      | Bouwhoogte in meters. |      | Dakhelling in ° |      |
|-----------|-----------------------|------|-----------------------|------|-----------------|------|
|           | Min.                  | Max. | Min.                  | Max. | Min.            | Max. |
| bijgebouw | -                     | 3    | -                     | 6    | -               | 50   |
| aanbouw   | -                     | 4,5  | -                     | 10   | -               | 50   |

- In aanvulling op het bepaalde in artikel 9.2.2 onder d geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelgrens dient te worden gericht;

- 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde  
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
  - b de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **9.3 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 het handhaven van het groene karakter van het gebied.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

- 9.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming is:  
Een gebruik van 35 % of 50 m<sup>2</sup> van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, 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:
    - geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
    - het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
  - 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.
- 9.4.2 Strijdig gebruik  
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel als bedoeld in 9.4.1 onder e;
  - b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - c een gebruik van de gronden voor paardenbakken;
  - d een gebruik van de gronden voor buitenopslag.

## **9.5 Afwijking van de gebruiksregels**

### 9.5.1 Afwijkingsbevoegdheid:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.4.2 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);

### 9.5.2 Toetsingscriteria:

De in 9.5.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

- 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- 2 op het perceel al een woning aanwezig is;
- 3 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- 4 per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- 5 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.

### 9.5.3 Afwijkingsbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve het toestaan van één of meer, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties;

### 9.5.4 Toetsingscriteria

De in 9.5.3 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend onder de volgende voorwaarden:

- 1 nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- 2 de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- 3 het vloeroppervlak ten behoeve van de nevenfuncties bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing;
- 4 in afwijking van het bepaalde in onder 2 geldt dat nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- 5 nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- 6 er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- 7 buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- 8 bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- 9 de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- 10 parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- 11 de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk worden versterkt;
- 12 detailhandel is uitsluitend toegestaan indien dit in directe relatie staat met de hoofdactiviteit;

13 bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen.

## **9.6 Afwijking van de bouwregels**

- 9.6.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2 teneinde het maximumoppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup> met inachtneming van het volgende:
- a de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
  - b de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
  - c er dient ten minste 1 ha grond in beheer te zijn;
  - d de extra bebouwing dient landschappelijk inpasbaar te zijn en dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling**

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 11 Algemene bouwregels**

##### **11.1 Uitsluitend aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

#### **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

##### **12.1 Strijdig gebruik**

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

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

#### **Artikel 13 Algemene aanduidingsregels**

##### **13.1 geluidzone - weg**

###### **13.1.1 aanduidingomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

###### **13.1.2 bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 en 8 mogen geen gebouwen ten behoeve van het wonen worden gebouwd.

### 13.1.3 afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het wonen, overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits de geluidbelasting van de weg niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Artikel 14 **Algemene afwijkingsregels**

### 14.1 **Afwijkingsbevoegdheid**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c 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 is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
- d 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 afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- e 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;
- f de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

### 14.2 **Toetsingscriteria**

Een in 14.1 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 15 Algemene procedureregels**

### **15.1 Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 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 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 17.1.1 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,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b 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.
- 17.1.2 Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in 17.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1 met maximaal 10%.
- 17.1.3 Het bepaalde in 17.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

- 17.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 17.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.
- 17.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.
- 17.2.4 Het bepaalde in 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Franciscushof van de gemeente Raalte.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....