bestemmingsplan

Mariënheem, woningbouw De Velderhof

Raalte

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	27-9-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0177.BP20230013-GV01
PROJECT	Uitbreidingswijk Mariënheem
PROJECTLEIDER	J. Tromp
OPDRACHTGEVER	Gemeente Raalte
PROJECTNUMMER	20230136
AUTEUR	M. Smalbrugge
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	11
Artikel 4	Groen	13
Artikel 5	Tuin	14
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 7	Wonen - 1	17
Artikel 8	Wonen - 2	21
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12	Overige regels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 13	Overgangsregels	29
Artikel 14	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Mariënheem, woningbouw De Velderhof' met indentificatienummer NL.IMRO.0177.BP20230013-GV01 van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230013-GV01;

1.3 verbeelding:
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20230013-GV01;

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

(nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

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

1.12 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 bouwperceelgrens:
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 extensieve dagrecreatie:
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie;

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

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 een 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 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;

1.37 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.43 twee-aaneengebouwd hoofdgebouw:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.44 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.45 vrijstaand hoofdgebouw:
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;

1.46 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk 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 bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde 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 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;

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- en 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 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

alsmede voor:

b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);

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

met daaraan ondergeschikt:

d. evenementen;

e. extensieve dagrecreatie.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Specifieke gebruiksregels

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

a. buitenopslag is niet toegestaan;

b. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;

b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;

c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;

d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in artikel 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheden

3.5.1 Ten behoeve van nieuwe natuur

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

a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
c. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Ten behoeve van waterberging

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

a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
b. de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

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;

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.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 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 lichtmasten niet meer dan 10 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.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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.

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, met uitzondering van:

a. voor de voorgevel van en aansluitend aan woningen gelegen:
    1. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
    2. luifels en dakoverstekken;
    3. balkons;

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

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, mag niet meer dan 1 m bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 m, alsmede vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
b. overkappingen zijn niet toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
    2. de bouwhoogte van de overkapping niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
    3. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in artikel 7.2.2 onder c.

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woonstraten, pleinen en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. (infiltratie)groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

e. nutsvoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. kunstobjecten;
h. kunstwerken;
i. parkeervoorzieningen;
j. (infiltratie)groenvoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een bergbezinkvoorziening;
l. water;
m. evenementen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 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.

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.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep en/of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

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. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. het maximum aantal hoofdgebouwen binnen de bestemming bedraagt 46 hoofdgebouwen;
c. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' zijn uitsluitend geschakelde hoofdgebouwen toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
j. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde dient:
    1. bij aaneengebouwde hoofdgebouwen of 0,0 m (op de zijdelingse perceelsgrens bouwen) of ten minste 1,5 m te bedragen;
    2. bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde hoofdgebouwen ten minste 3 m te bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd;

b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 0,5 m uit de perceelgrens te worden gebouwd als de perceelgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een hoofdgebouw waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming 'Tuin' als bedoeld in artikel 5.2.2 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;
d. de goothoogte, bouwhoogte, en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Minimale dakhelling (°)	Maximale dakhelling (º)
3,25	5,5	25	60

e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrens maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
f. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
g. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

7.2.3 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.

7.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in artikel 7.2.2 en artikel 7.2.3 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 artikel 7.2.2 onder d 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 dakvlak van toepassing is;

e. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in artikel 7.2.2 onder c.

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. de milieusituatie.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a en de bouw van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak toestaan als de verkaveling daar aanleiding toe geeft.

7.4.2 Toetsingscriteria

De in artikel 7.4.1 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
    3. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
c. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;

e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

7.5.2 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.

7.5.3 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 artikel 7.5.1 onder e;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5.3 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

7.6.2 Toetsingscriteria

De in artikel 7.6.1 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 maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroep en/of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

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 regels:

a. het maximum aantal hoofdgebouwen binnen de bestemming bedraagt 10 hoofdgebouwen;
b. de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
c. de bouwhoogte mag niet meer dan 11 m bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
f. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 m bedragen.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw gebouwd;
b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd als de perceelgrens grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen 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;
d. de goothoogte, bouwhoogte, en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van bijbehorende bouwwerken dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Minimale dakhelling (°)	Maximale dakhelling (º)
3,25	5,5	25	60

e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achterste bouwgrens maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
f. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
g. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
h. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

8.2.3 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.

8.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in artikel 8.2.2 en artikel 8.2.3 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 artikel 8.2.2 onder d 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 dakvlak van toepassing is;
e. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in artikel 8.2.2 onder c.

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. de milieusituatie.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. artikel 8.2.1 onder b en de goothoogte van hoofdgebouwen te verhogen tot 9 meter;
b. artikel 8.2.1 onder c en de bouwhoogte van hoofdgebouwen te verhogen tot 13 meter;
c. artikel 8.2.1 onder f en de diepte van hoofdgebouwen te verruimen tot 14 meter.

8.4.2 Toetsingscriteria

De in artikel 8.4.1 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woonomgeving in overeenstemming dient te zijn;
    3. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, in die zin dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw dient te zijn;
c. geen sprake mag zijn van activiteiten die zodanig verkeersaantrekkend zijn dat zij kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
e. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw.

8.5.2 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.

8.5.3 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 artikel 8.5.1 onder e;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.5.3 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

8.6.2 Toetsingscriteria

De in artikel 8.6.1 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 maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik of laten gebruiken 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 gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen;
d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
e. het gebruik van (een deel van) het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning voor kamerbewoning.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken 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 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;
d. 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;
e. 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;
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;
g. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

11.2 Toetsingscriteria

Een in artikel 11.1 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 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

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

12.2 Parkeerregels

12.2.1 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 de wijze zoals beschreven in de beleidsregels 'Parkeernormen Raalte 2015'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

12.2.2 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.

12.3 Gebruiksregels

12.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voorzover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in artikel 12.2, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015'.

12.3.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.3.1, 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.

12.3.3 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 13 Overgangsregels

13.1 Bouwwerken

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 afwijkingen naar aard en omvang niet worden 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Gebruik

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Mariënheem, woningbouw De Velderhof' van de gemeente Raalte.