REGELS

BUITENGEBIED RAALTE, PART. HERZ. NR. 61, OMGEVING BRINKWEG 15 (VAN DER VECHTE)

Inhoud

Regels

1. Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7
2. Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Groen 8
Artikel 4 Groen - Landschappelijke waarde 9
Artikel 5 Verkeer 10
Artikel 6 Wonen 11
3. Algemene regels 15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 8 Algemene bouwregels 16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 17
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 18
Artikel 11 Overige regels 19
4. Overgangs- en slotregels 20
Artikel 12 Overgangsrecht 20
Artikel 13 Slotregel 21

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 61, omgeving Brinkweg 15 (Van der Vechte)' met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20220012-ON01 van de Gemeente Raalte;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 Verbeelding

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 Bebouwing

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

1.8 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;

1.9 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;

1.10 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;

1.11 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.19 Bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.21 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;

1.22 Dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 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;

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

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

1.26 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;

1.27 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;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

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

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 Prostitutie

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

1.38 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;

1.39 Voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.40 Voormalig bedrijfsgebouw

bebouwing die niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf;

1.41 Wonen

het bewonen van een woning;

1.42 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

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Bouwhoogte van een antenne-installatie

- ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

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 Ondergeschikte bouwdelen

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

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gezamenlijke tuinen, groenvoorzieningen en beplantingen;
b. wegen, in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende woningen;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. water en voorzieningen ten behoeve van waterbeheer;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren': parkeervoorzieningen;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan.

met daarbijbehorende:

h. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' bedraagt ten hoogste 3 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Groen - Landschappelijke waarde

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke waarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en beplantingen;
b. water en voorzieningen ten behoeve van waterbeheer.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen - Landschappelijke waarde' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, verkeers- en informatieborden, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, tunnelbakken, tunnels, taluds, viaducten, bruggen, duikers, faunapassages, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, groen en water.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 15 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen figuur 'gevellijn' de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden;
b. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd danwel het op de verbeelding aangegeven maximum aantal wooneenheden;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de op de verbeelding opgegeven maximum goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
    1. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' niet hoger mogen zijn dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 55° bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden,
b. bijbehorende bouwwerken behorende bij een hoofdgebouw met de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend binnen de aanduiding bijgebouwen worden gebouwd;
c. het gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat:
    1. de gronden ter plaatse aanduiding 'bijgebouwen' volledig bebouwd mogen worden;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

d. de goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aan- en bijgebouwen dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte en meters		Bouwhoogte in meters		Dakhelling in graden	
Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
-	3,25	-	5,50	25	60

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

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

a. het bepaalde in artikel 6.2.1 sub a en de bouw van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak toestaan.
b. het bepaalde in artikel 6.2.1 sub a, artikel 6.2.1 sub c en artikel 6.2.1 sub d en de bouw van een terugkerend architectonisch element toe te staan, indien wordt voldaan de volgende regels:
    1. de overschrijding van het bouwvlak mag maximaal 0,75 meter bedragen;
    2. de gevelbreedte mag maximaal 1/3 van de gevelbreedte van het hoofdgebouw bedragen;
    3. de bouwhoogte mag maximaal 6,50 meter bedragen
    4. de dakhelling mag maximaal 0° bedragen;
c. het bepaalde in artikel 6.2.2 sub d en de bouw van bijbehorende bouwwerken toestaan met een plat dak of met een kap met een afwijkende dakhelling;
d. van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c onder 2 teneinde nieuwbouw toe te staan met inachtneming van het volgende:
    1. er dient sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen plaats te vinden, hierbij geldt het volgende:
        - indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;

- indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
- van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;

2. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan.

6.4.2 Toetsingscriteria

De in artikel 6.4.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van maximaal 35%, tot een maximum 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.

6.5.2 Gebruik in strijd met de bestemming

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

6.5.3 Bed and breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

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

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden conform artikel 6.1 is slechts toegestaan indien:

a. de openbare ruimte binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt ingericht conform het in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan;
b. wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen conform het in bijlage 2 van de bijlagen bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.2 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

6.6.2 Toetsingscriteria

De in artikel 6.6.1 vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
c. per woning niet meer dan één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
d. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; 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.

3. Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.3 Herbouw woningen

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of producten tenzij in rechtstreeks verband met de bestemming;
b. detailhandel anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming;
c. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop;
d. het gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen;
e. het gebruik van (een deel van) het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning voor kamerbewoning.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of nieuw te plaatsen woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. een afhankelijke woonruimte is noodzakelijk uit het oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
d. de afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
e. indien er op het perceel geen geschikt bijgebouw aanwezig is, is op grond van doelmatigheidsmotieven het plaatsen van een tijdelijke woonunit toegestaan;
f. tijdelijke woonunits mogen op of aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden;
g. de tijdelijke woonunit dient landschappelijk ingepast te worden;
h. een verzoek om afwijking wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wettelijke regelingen

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

11.2 Parkeerregels

11.2.1 Parkeerregels bij bouwplannen

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

11.2.2 Parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

11.2.3 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 11.2.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015'.

11.2.4 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.3, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels 'Parkeernormen Raalte 2015'.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

11.2.5 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.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van dit lid onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 61, omgeving Brinkweg 15 (Van der Vechte)'.

1.