

REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Tuin	7
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	9
Artikel 5	Wonen - 2	10
Artikel 6	Wonen - 3	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Overige regels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 12	Overgangsrecht	21
Artikel 13	Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)' met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20140004-0002 van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de plankaart van het bestemmingsplan 'Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)', bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20140004-0002;

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 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

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

1.8 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;

1.9 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw met een maximumhoogte van 3 m dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een kap, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 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;

1.22 gebouw

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

1.23 gebruiken

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

1.24 gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.25 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;

1.26 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 bijbehorende bouwwerken en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.27 kunstwerken

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

1.28 kunstobjecten

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

1.29 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;

1.30 parkeergarage

een, ten behoeve van het stallen van voertuigen opgericht gebouw;

1.31 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;

1.32 prostitutie

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

1.33 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;

1.34 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.35 voorkeursgrenswaarde

de ten hoogste toelaatbare waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.36 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:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 afstand tot de perceelsgrens:

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

2.3 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/of boeibordlengten;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk/gebouw:

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;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 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-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbijbehorende:

- b. verhardingen, erven en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. in- en uitritten;

met daaraan ondergeschikt:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 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 1 m bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,7 m, alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - erf- en terreinafscheiding**' niet meer dan 2 m bedragen;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder a en c** 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 de artikelen 5.2.2 **onder c** en 6.2.2 **onder b**.

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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Tuin', wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten, pleinen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden en -tunnels;
- c. in- en uitritten;

met de daarbijbehorende:

- d. kunstobjecten;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
- k. water;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen hieronder mede verstaan ondergrondse afvalopslag.

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, 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;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - erf- en terreinafscheiding**' niet meer dan 2 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 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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. aaneengebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**';

met de daarbijbehorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 16;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 3,5 m bedragen en niet meer dan 6,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10,5 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming 'Tuin' als bedoeld in 3.2.2 **onder c**, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;

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

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

- e. in afwijking van het bepaalde **onder d** mag de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in 5.2.2 respectievelijk 5.2.3 de volgende regel:

- een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- 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;
- 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 5.2.2 **onder d** vermelde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 5.2.2 **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:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in 5.2.1 **onder d** en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot niet minder dan 0°.

5.4.2 Toetsingscriteria

De in 5.4.1 vermelde afwijking wordt slechts verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % van de woning, met een maximum van 50 m², 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:
 - 1. geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het Activiteitenbesluit, 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 bijbehorende bouwwerk 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.

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Wonen - 2' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in 5.5.1 **onder e**;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.2 **onder b** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

5.6.2 Toetsingscriteria

De in 5.6.1 vermelde afwijking wordt slechts verleend, indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning niet meer dan één afwijking 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 bijbehorend bouwwerk 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 6 Wonen - 3

6.1 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 in de volgende categorieën:
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. '**gestapeld**', voor gestapelde woningen;

met de daarbijbehorende:

- c. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**' een ondergrondse parkeergarage, met dien verstande dat deze uitsluitend ondergronds en in één bouwlaag mag worden gerealiseerd;
- d. bijbehorende bouwwerken
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- k. water.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 11;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' mag de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**parkeergarage**' mag een ondergrondse parkeergarage in één bouwlaag worden gebouwd.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % van de woning, met een maximum van 50 m², 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:
 - 1. geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, die valt onder de werking van het Activiteitenbesluit, 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 bijbehorend bouwwerk 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.

6.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in relatie tot de bestemming 'Wonen - 3' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel zoals bedoeld in 6.4.1 **onder e**;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden de volgende regels.

9.1.1 *Bouwregels*

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidgevoelig gebouw gebouwd mag worden, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

9.1.2 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, in overeenstemming met deze bestemming, in relatie tot de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidgevoelige gebouwen als geluidgevoelige gebouwen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde met meer dan 0,75 m worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m.

10.2 Toetsingscriteria

Een in 10.1 genoemde afwijking kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht 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 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.
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.

12.2 Overgangsrecht 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Omgeving voormalige Welkooplocatie (Kanaalstraat OZ 47)'.