

Bestemmingsplan Nieuw Heeten

Gemeente Raalte

Ontwerp



Bestemmingsplan Nieuw Heeten

Gemeente Raalte

Ontwerp

Rapportnummer: 211X06777.077576_1

IMRO-IDN-nr: pm

Datum: 01 juli 2016

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. Korte

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Fabian Tijhof

Concept: november 2014

Voorontwerp: --

Ontwerp: 22 februari 2016, 01 juli 2016

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Nieuw Heeten

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Situering van het plangebied	4
1.4 Geldende bestemmingsplannen	4
1.5 Opbouw toelichting	5
Hoofdstuk2 Huidige situatie	6
2.1 Historischeontwikkeling	6
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
Hoofdstuk3 Beleidskader	9
3.1 Algemeen	9
3.2 Europees- en rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk4 Onderzoek	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4.3 Bodem	21
4.4 Water	22
4.5 Ecologie	24
4.6 Cultuurhistorieen archeologie	25
4.7 Geluid	27
4.8 Bedrijven	28
4.9 Luchtkwaliteit	28
4.10 Externe veiligheid	29
Hoofdstuk5 Het plan	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Beschrijving van de verbeelding	31
5.3 Ontwikkelingen	33
Hoofdstuk6 Toelichting op de planregels	34
6.1 Algemeen	34
6.2 Nadere toelichting op de regels	35
Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid	40
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.2 Economische uitvoerbaarheid	41
 Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Situering plangebied	
Bijlage 2 Archeologische verwachtingskaart	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Nieuw Heeten" voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de kern Nieuw Heeten. Het plan is opgesteld in het kader van de actualisatie en digitalisering van bestemmingsplannen binnen de gemeente Raalte.

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan en is grotendeels conserverend van aard. Dat wil zeggen dat het de bestaande situatie planologisch regelt. Daarnaast worden er in het bestemmingsplan twee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die al in het vigerende plan planologisch waren geregeld. Nieuwe ontwikkelingen, die nog niet planologisch geregeld waren in het vigerende bestemmingsplan, worden in onderhavig bestemmingsplan niet opgenomen. Om deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, zullen indien noodzakelijk te zijner tijd aparte bestemmingsplanprocedures worden doorlopen.

Met diverse bestemmingen wordt aangegeven waarvoor de gronden gebruikt en ingericht mogen worden. Het plan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en is afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Verder is aangesloten bij het gemeentelijk handboek. Het bestemmingsplan is voorzien van IMRO-codering, zodat onderlinge digitale uitwisseling van gegevens toegepast kan worden.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Nieuw Heeten" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, 1 blad (schaal 1:1.000 (tek.nr. NL.IMRO.0177.BP20130015-0001);
- planregels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn regels opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de diverse onderzoeksaspecten en de beschrijving van de planopzet zijn weergegeven. Tevens worden de juridisch-technische aspecten belicht.

1.3 Situering van het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Nieuw Heeten. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 27 hectare. De begrenzing, welke aansluit op het bestemmingsplan Buitengebied en aan de oostzijde de gemeentegrens, is aangegeven op de kaart in Bijlage 1 Situering plangebied.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in een drietal bestemmingsplannen. Het plan vervangt de hieronder vermelde vigerende bestemmingsplannen.

Naam bestemmingsplan

Datum Raad

Datum GS

Nieuw Heeten	23 maart 2005	8 november 2005
Bedrijventerrein Nieuw Heeten 2000	18 september 2001	16 april 2002
Herontwikkeling locatie Hutten Nieuw Heeten	31 oktober 2013	n.v.t.

1.5 Opbouw toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt diverse onderzoeksaspecten, zoals archeologie, ecologie en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze de verschillende functies in het plan zijn opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt nadere aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen tot slot aan de orde in hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de wijze waarop de gemeente met inspraak en vooroverleg is omgegaan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling en de huidige ruimtelijke en functionele structuur van Nieuw Heeten.

2.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Nieuw Heeten dat ongeveer 10 kilometer ten zuidoosten van de kern Raalte ligt, is het zuidelijkste buurtdorp in de gemeente Raalte.

Het buurtdorp Nieuw Heeten is gesticht in 1923 op een plek waar drie zandwegen bij elkaar kwamen, door de bouw van een kerk en een school temidden van de verspreid staande boerderijen in een streek die "den Achterhoek" werd genoemd. De structuur gevormd door de belangrijkste straten bestond echter al veel eerder en is als zodanig ook kenmerkend van de opbouw van het dorp. Langs deze straten bevinden zich ook de voorzieningen, het meest duidelijk langs de Ambachtsstraat. Opvallend is dat, terwijl de uitbouw van het dorp aan de westzijde van de Zwarteweg/Scholtensstraat plaatsvond, school en kerk zich aan de oostzijde daarvan bevinden.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het dorp is gelegen in een voormalig vrij grootschalig heide- en ontginningsgebied op de westhelling van de Holterberg. Rondom het dorp treedt enige verdichting op door het veelvuldig voorkomen van singels en bosjes. De bebouwing wordt gevormd door kleinschalige eenheden losjes aaneengeregen langs de radiale structuur. Het gebied bij de kerk vormt daarbij ook ruimtelijk nog altijd het centrale punt. Het dorp wordt aan de zuid- en westzijde visueel zeer duidelijk afgeschermd van het omringende landschap door een aantal houtwallen en bomenrijen, zowel langs de camping als langs de Holterweg. De ruimte tussen deze groene elementen en de rand van het dorp heeft mede daardoor een besloten karakter.

Behalve het dorpscentrum waarin meerdere functies voorkomen, heeft het plangebied overwegend het karakter van een woonwijk. Naast de winkels en twee horecabedrijven, zijn in het centrum aan de Scholtensstraat de RK Kerk met pastorie, aan de Bathmenerweg met in de nabijheid een voormalige sportzaal en de RK Basisschool 'St. Jozef' gelegen. Bij de kruising Ambachtsstraat/Okkenbroekstraat bevindt zich een huisartsenpraktijk. Achter de kerk is een begraafplaats gelegen die bereikbaar is vanaf de Bathmenerweg.

Het beeld binnen het plangebied wordt vooral bepaald door de grote gevarieerdheid in bebouwing, waarbij de aaneengesloten woonbebouwing voor het merendeel bestaat uit korte blokjes van maximaal vier woningen en afgewisseld wordt door de half vrijstaande en vrijstaande bebouwing.

Aan de noord- en oostkant van het dorp is de relatie met het landschap veel opener en directer; het agrarisch terreingebruik dringt hier tot in het dorp door. Een apart gebiedje met een geheel eigen karakter wordt hier gevormd door de pastorietaan en het kerkhof. Dominant in de beleving van het straatbeeld zijn vooral de openbare gebouwen nabij de aansluiting van de Bathmenerweg op de Zwarteweg. Omdat Nieuw Heeten aan de noordkant vrijwel tegen de gemeentegrens aanligt, is de verdere uitbouw van het dorp altijd in het zuiden gezocht. Zo ligt er ten zuiden van de Scholtensstraat een beperkte na-oorlogse uitbreiding (omgeving Timmermansstraat) die doorloopt tot aan de Oude Holterweg. Ten zuiden van de Zwarteweg is een grootschalige uitbreiding, de woonwijk Bromhaar ontstaan. Het karakter van deze woonwijk is kleinschalige woonbebouwing met een open kavelstructuur en in kleine bouwblokjes, en bij rijenbouw maximaal vijf woningen aaneen met een zo mogelijk verspringende voorgevel. Er vindt een geleidelijke overgang plaats naar het aansluitende bungalowpark 'Sallandshoeve' en naar het landelijke gebied. Van nature is er al een brede boswal aanwezig. Aan de randen van het dorp is zoveel mogelijk bebouwing gelegen met een lage goothoogte om een geleidelijke overgang mogelijk te maken. De bebouwingsstructuur is sterk bepaald door de wens om een soepele overgang naar het landschap te creëren. Kenmerkend is de open structuur die tot uitdrukking komt in een aantal lobachtige gegroepeerde woningen. Tussen de groepjes woningen is ruimte voor groen en spel. Door een juist gekozen beplanting kan de geleidelijke overgang naar het landschap versterkt worden. Om dezelfde reden hebben de woningen die grenzen aan het bungalowpark grote erven gekregen, terwijl de bebouwing in de vorm van bungalows een lage kap en een lage dakgoot heeft.

In het noorden van het plangebied is de woonbuurt 'Keizer' ontwikkeld. Het woongebied wordt omsloten door houtwallen. Deze wallen zijn zeer beeldbepalend zowel voor het gebied zelf, als voor de omgeving. Om deze reden zijn deze wallen niet alleen gehandhaafd maar zelfs versterkt.]

Bij de openbare groenvoorzieningen is een aantal elementen te onderscheiden, te weten:

- langs de gehele zuidkant van het plangebied een brede groenstrook bestaande uit struikbeplanting en bomen;
- tussen het dorp en het bungalowpark 'Sallandshoeve' een groenstrook voornamelijk op het

terrein van het bungalowpark, naar het noorden toe sterk verbredend met een bosachtig karakter;

- aansluitend aan bovenstaande groenstrook een voortzetting van deze groenstrook langs de Zwarteweg naar het zuiden toe en zo een verbinding vormend met,
- de groene ruimte achter de kerk aan de Bathmenerweg die bestaat uit de pastoortuin en de begraafplaats;
- kleinere elementen verspreid door het gehele plangebied (het kleinschalige woongroen).

De categorisering, zoals die is terug te vinden in het gemeentelijk verkeersbeleid heeft zijn vertaling gekregen in het bestemmingsplan. De wegen die in het GVVP zijn aangegeven als een weg met een verkeersfunctie (stroomweg/gebiedsontsluitingsweg) hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Het gaat hier om de Okkenbroekstraat en de Zwarteweg. Wegen met een verblijfsfunctie (Erftoegangsweg A/Erftoegangsweg B) hebben een bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" gekregen.

2.3 Functionele structuur

In het plangebied komen al jaren enkele bedrijven voor. Zij liggen met name langs de Ambachtsstraat, de Okkenbroekstraat en de Scholtensstraat.

De navolgende bedrijven zijn in het plangebied gevestigd:

- Ambachtsstraat 14: Mechanisatie- en installatiebedrijf
- Scholtensstraat 6: Brood- en banketbakkerij

Daarnaast zijn op het bedrijventerrein aan de Beukvenne diverse bedrijven gevestigd.

De navolgende horecabedrijven zijn in het plangebied gevestigd:

- Ambachtsstraat 2: Café/cafetaria
- Okkenbroekstraat 1: Café/cafetaria/restaurant/zalencentrum

In het plangebied komen de volgende detailhandelsvestigingen voor:

- Ambachtsstraat 1: Kapsalon
- Ambachtsstraat 14: 'Warenhuis'

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor het bestemmingsplan "Nieuw Heeten". Allereerst wordt ingegaan op het Europees- en rijksbeleid, vervolgens komen relevante aspecten uit het provinciale en regionale beleid aan de orde. Het gemeentelijke beleid wordt in de laatste paragraaf behandeld.

3.2 Europees- en rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en daarnaast ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van de gezondheid van haar inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid uit de SVIR.

Naast het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn er vanuit sectoraal (inter)nationaal beleid wettelijke verplichtingen die van invloed kunnen zijn op onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft bijvoorbeeld wetgeving op het gebied van ecologie, archeologie en water. Deze onderwerpen worden beschreven in Hoofdstuk 4 Onderzoek.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er is met dit bestemmingsplan dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daardoor is artikel 3.1.6 Bro lid 2 niet van toepassing en hoeft in dit bestemmingsplan geen verantwoording aan de hand van de drie treden plaats te vinden. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

OmgevingsvisieOverijssel

De geactualiseerde Omgevingsvisie Overijssel is op 3 juli 2013 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het Streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de omgevingsvisie benoemt de provincie de provinciale belangen en geeft ze aan hoe ze de maatschappelijke opgaven samen met de partners gaat realiseren.

De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen. Leidende thema's in de Omgevingsvisie zijn duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid wordt volgens de Omgevingsvisie gerealiseerd door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieus; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes van duurzaamheid.

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met de provinciale Omgevingsvisie Overijssel.

OmgevingsverordeningOverijssel

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Overijssel 2013 is tegelijkertijd met de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. Elk inhoudelijk thema waar de provincie juridische instrumenten op in wil kunnen zetten, moet in de Omgevingsverordening geregeld zijn.

In de Omgevingsverordening wordt nogmaals het belang van de toets aan de SER-ladder aangehaald. Hierin is bepaald dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Ten aanzien van nieuwe woningbouwlocaties is bovendien bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Deze eis dat er overeenstemming moet zijn met buurgemeenten geldt niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Het onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan niet conflicteert met de provinciale Omgevingsverordening Overijssel.

Naast het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening zijn er vanuit sectoraal provinciaal beleid wettelijke verplichtingen die van invloed kunnen zijn op onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft bijvoorbeeld wetgeving op het gebied van ecologie, archeologie en water. Deze onderwerpen worden beschreven in Hoofdstuk 4 Onderzoek.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Raalte 2025+

In de op 27 september 2012 vastgestelde Structuurvisie Raalte 2025+ legt de gemeente Raalte het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast. Waar nodig wordt verder gekeken dan 2025, vandaar de titel Structuurvisie Raalte 2025+.

De opgaven waar Raalte voor staat zijn zowel ruimtelijk als programmatisch van aard. De ruimtelijke opgaven concentreren zich met name in de kern Raalte. De programmatische opgaven zijn - geheel in de geest van deze tijd - gericht op het afwegen van de (vele) mogelijkheden voor (nieuw)bouw tegen een teruglopend programma. De reeds bekende uitbreidingslocaties voor woningbouw (voor Nieuw Heeten is geen locatie aangewezen) en bedrijventerreinen (binnen Nieuw Heeten is geen uitbreiding van bedrijventerrein aanwezig) zullen in de meeste gevallen afdoende zijn. Tegelijkertijd wordt het op het gebied van woningbouw steeds belangrijker de bouwstroom te koppelen aan de wensen van een verouderende bevolking. Kwaliteit is daarom in alle gevallen het uitgangspunt. Dat geldt ook voor de lastige opgave waar Raalte voor staat, namelijk het zo goed mogelijk instandhouden van de voorzieningen in de kleine kernen.

Nieuw Heeten

Van alle kernen in de gemeente ontstaat in Nieuw Heeten het grootste tekort aan ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw bij autonome groei als uitgangspunt (-36 woningen). De gemeente heeft echter al gronden aangekocht aan de oostzijde van de kern, waarmee vooralsnog voldoende speelruimte ontstaat. Daarnaast kan wellicht ruimte voor herontwikkeling worden gevonden door bedrijvigheid die overlast veroorzaakt uit te plaatsen uit de kern.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid worden geboden door menging van wonen en werken in de kern of beperkte uitgroei van het plaatselijke bedrijventerrein mogelijk te maken. Het is echter niet de bedoeling daarbij over de N332 te springen. Verdere uitwerking vindt plaats in een nog op te stellen stedenbouwkundige visie.

Voor de kern Nieuw Heeten is de kwaliteitsopgave een kwaliteitsverbetering van de randen van de kern, het uitplaatsen van hinder-veroorzakende bedrijvigheid en versterken van de laanstructuur dorp-buitengebied.

Bovenstaande grote(re) ontwikkelingen met een vergaande ruimtelijke impact zijn niet rechtstreeks in onderhavig conserverend bestemmingsplan meegenomen. Te zijner tijd zullen hiervoor indien nodig aparte procedures doorlopen worden, waarbij rekening zal worden gehouden met de Structuurvisie Raalte 2025+. Binnen de marges van een conserverend bestemmingsplan zijn wel kleine verruimingën meegenomen om het plangebied ondanks haar conserverende karakter niet voor de komende 10 jaar op slot te zetten en enige flexibiliteit te bieden om toekomstige vragen te kunnen beantwoorden. Dit betreft onder andere de ruime(re) uitbreidingsmogelijkheden binnen de woonbestemming, de mogelijkheden voor beroep of bedrijf aan huis.

Economische beleidsvisie 2005-2020

In de economische beleidsvisie is een lange termijnvisie gedefinieerd: "Waar willen de gemeente Raalte en haar partners de komende 15 jaar naar toe...? Waar moeten we staan met elkaar...?".

Er zijn drie hoofddoelen gedefinieerd:

- de regionaal verzorgende en schragende functie van Raalte vereist een aanpak die voornamelijk is gericht op bestendigen en beheerst uitbouwen van de traditionele bedrijvigheid;
- de gemeente wil haar kansen op het gebied van recreatie en toerisme gaan benutten;

- het winkelaanbod van Raalte zal toewerken naar een onderscheidend vermogen ten opzichte van vergelijkbare winkelhartes.

De reikwijdte van deze visie is opgedeeld in ontwikkelprogramma's. Om lijn te brengen in de activiteiten van de gemeente Raalte en haar partners wordt gewerkt langs een aantal programmalijnen:

- het netwerk: de wijze waarop samen met ondernemers en andere partners aan de economie wordt gewerkt;
- de wijze waarop ruimte wordt gecreëerd voor de vestiging van bedrijven;
- een aantal thema's: werkgelegenheid en arbeidsmarkt, centrumfunctie, reconstructie platteland en toerisme en recreatie.

De economische beleidsvisie geeft primair inhoud aan de economische visie voor de komende jaren. Daarbij is zoveel mogelijk aangegeven met welke projecten het thema verder uitgewerkt zou kunnen worden in samenwerking met betrokkenen. Er wordt gestreefd naar een onderscheidend vermogen dat kan worden bewerkstelligd met een kwalitatieve toevoeging van horeca. Dit beleid bevat geen punten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan.

Bedrijventerreinenvisie

Actieve uitbreiding van bedrijventerreinen voor de lokale behoefte vindt binnen de gemeente vooral plaats in de kern Raalte. Voor de overige kernen geldt maatwerk. Voor deze kernen geldt dat zij in eerste instantie zijn bedoeld voor de opvang van de eigen groei van de lokaal gewortelde bedrijvigheid. Dit zijn bedrijven die hun oorsprong en verzorgingsgebied hebben of vinden in de gemeente of kern waar zij zijn gevestigd. Bovendien bieden ze een toegevoegde waarde aan de lokale sociaal-economische structuur. Bij het faciliteren van deze bedrijvigheid probeert de gemeente zo veel mogelijk in te breiden op de bestaande lokale bedrijventerreinen en staat kleinschaligheid voorop. Bedrijven kunnen daarbij wel vanuit de overige kernen naar de kern Raalte verhuizen, maar bedrijven uit de kern Raalte mogen niet naar de overige kernen verhuizen.

Het belang van bedrijvigheid in de kleine kernen moet niet worden onderschat. Het houdt de dorpen levendig; naast het bieden van werkgelegenheid vervult het lokale bedrijfsleven ook een belangrijke sociale functie. Zo ondersteunen en sponsoren zij lokale evenementen, het verenigingsleven en sportclubs. Kortom, lokale bedrijvigheid zorgt voor vitaliteit in de kleine kernen. Verdere ontplooiing van het lokale bedrijfsleven is daarom van belang voor de lokale economie. De gemeente Raalte wil deze bedrijven optimaal faciliteren op de huidige locaties en heel zorgvuldig omgaan met het aanleggen van nieuwe locaties. Maatwerk staat daarbij voorop, met oog voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Hieronder volgen de criteria die gelden bij de aanleg van bedrijventerreinen voor de lokale bedrijvigheid in de overige kernen, waaronder Nieuw Heeten:

- aantoonbare behoefte (% voorverkoop of huur, gegarandeerde afzet);
- gefaseerde aanleg afhankelijk van de behoefte;
- duidelijk vestigingsbeleid (aantoonbare lokale 'wortels');
- afspraken over milieucategorie;
- landschappelijke inpassing;
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedenbouwkundige voorwaarden.

De ambitie van de gemeente Raalte is om alle lokale bedrijvigheid zo goed mogelijk te accommoderen. Bedrijven die zich van buiten aandienen moeten passen binnen de aard en schaal van de bestaande Raalter bedrijvigheid. De gemeente streeft er naar om een gevarieerd en compleet aanbod aan bedrijventerreinen aan te bieden. Vergaande thematisering van bedrijventerreinen wil de gemeente voorkomen, omdat dit niet goed aansluit bij de wensen van

bedrijven.

Op bedrijventerreinen is de grens tussen pure industrie en de meer aan detailhandel gelieerde bestemmingen steeds meer vervaagd. Hierdoor verschijnen steeds meer detailhandelvormen (PDV) op bedrijventerreinen. Hierdoor voldoen de gebruiksvoorschriften van de bestemmingsplannen van de bestaande terreinen niet altijd aan de wensen en eisen van de gebruikers. Vandaar de behoefte aan een duidelijk toetsingskader. Voor de kern Raalte zijn twee specifieke locaties aangewezen waar een menging van functies mogelijk is. Dit zijn een gedeelte van de Zegge I en een gedeelte van de Spoorzone Oost. Voorwaarde voor vestiging op deze locaties is dat ook hier de detailhandel past binnen de aard en schaal en de karakteristiek van de terreinen. Voor de overige kernen blijft het leveren van maatwerk uitgangspunt. De reden hiervoor is de kleinschaligheid en de stedenbouwkundige structuur van deze terreinen. Maatwerk is ook nodig om te voorkomen dat scheve aanbodsverhoudingen ontstaan tussen de voorzieningen in het dorp en het bedrijventerrein.

In de visie is aangegeven dat het bedrijventerrein Nieuw Heeten van het type 'Gemengd licht, Kleinschalig' is en dat de doelgroepen van dit terrein lichte industrie, productie, autobedrijven en groothandel zijn. Dit betreft bedrijven met een focus op de lokale afzetmarkt.

Bovenstaande grote(re) ontwikkelingen met een vergaande ruimtelijke impact zijn niet in onderhavig bestemmingsplan meegenomen. Te zijner tijd zullen indien nodig aparte procedures doorlopen worden, waarbij rekening zal worden gehouden met de Bedrijventerreinenvisie. Binnen de marges van een conserverend bestemmingsplan zijn wel kleine verruimingën meegenomen om het plangebied ondanks haar conserverende karakter niet voor de komende 10 jaar op slot te zetten en enige flexibiliteit te bieden om toekomstige vragen te kunnen beantwoorden. Dit betreft onder andere het toestaan van productiegebonden detailhandel.

Groenbeleidsplan2004, kernen in het groen - Nota Groenhoofdstructuur2010

Doel van het groenbeleidsplan is het versterken en handhaven van het groene karakter van de gemeente Raalte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt getoetst aan bepaalde criteria, zoals cultuurhistorisch inpasbaarheid en ecologisch waardevol. Daarnaast is in het groenbeleidsplan een groenhoofdstructuur aangegeven. Het beleid is gericht op het handhaven, het versterken, het beter ontsluiten en onderling verbinden van de onderdelen van de groenhoofdstructuur. Van belang is dat de groenhoofdstructuur een netwerk of structuur blijft vormen en niet wordt versnipperd. De groenhoofdstructuur is weergegeven op een kaart. Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen de bomenstructuur en de schaalbepalende groenelementen.

De bomenstructuur bestaat uit een bomenhoofdstructuur, een bomensubstructuur en puntelementen. De puntelementen betreft de in de groenstructuurvisie opgenomen monumentale bomen. Monumentale bomen zijn speciaal door hun hoge leeftijd, schoonheid of zeldzaamheid. Sinds 1990 bestaat het landelijk register van monumentale bomen. Hierin zijn de belangrijkste bomen en boomgroepen van ons land opgenomen. Er is echter geen landelijke wetgeving en zelfs geen nationaal beleid voor de bescherming van bomen.

De schaalbepalende groenelementen bestaan uit multifunctioneel groen (inclusief bomen), multifunctioneel groen dat in eigendom is van derden en groene verbindingzones.

Met betrekking tot zogenaamde 'open plekken' kan vermeld worden dat het uitgangspunt van de gemeente is om verdere verstening van de bebouwde kom te voorkomen. Het zeldzame groen in de kernen moet worden behouden. In het Groenbeleidsplan wordt dit beleid onderschreven. Per situatie zal een nauwkeurige stedenbouwkundige afweging plaatsvinden, waarbij de leefbaarheid en kwaliteit worden betrokken. Ter voorkoming van precedentwerking wordt in principe geen medewerking verleend aan verzoeken om op grote kavels een extra woning te realiseren. Het groene karakter van de kern Nieuw Heeten wordt gevormd door de ruime aanwezigheid van privé- en openbaar groen. Voor behoud van dit groene karakter is het

noodzakelijk de open ruimten die vanaf de weg zichtbaar zijn te vrijwaren van bebouwing.

Twee puntelementen (monumentale bomen) van de bij het Groenbeleidsplan behorende kaart zijn binnen het plangebied gesitueerd. Deze puntelementen zijn niet overgenomen op de verbeelding. Via de gemeentelijke kapverordening wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de puntelementen. Het is daarom niet noodzakelijk om in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling op te nemen. De gebieden die op de bij het Groenbeleidsplan behorende kaart zijn aangeduid als 'multifunctioneel groen' en van voldoende formaat zijn, zijn bestemd tot 'Groen' en worden zo beschermd.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) is het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in de gemeente Raalte aangegeven. De hoofddoelstelling van het gemeentelijk verkeersbeleid luidt:

"Het bevorderen van een veilige en vlotte afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor het verrichten van de wenselijke maatschappelijke activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zo veel mogelijk beperkt worden."

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in de volgende subdoelstellingen:

- bevordering van de verkeersveiligheid;
- terugdringen hinder door verkeerslawaaai; trillingen door het gemotoriseerde verkeer en barrièrewerking;
- terugdringen hinder door doorgaand verkeer;
- verbetering van het verkeersklimaat voor de voetganger;
- verdere stimulering van het gebruik van de fiets;
- terugdringen van het vermijdbaar autogebruik;
- garanderen van de (vracht)autobereikbaarheid voor (economisch) belangrijke bestemmingen;
- het op elkaar afstemmen van functie (conform categorisering), vorm en gebruik van de wegen;
- het gebruik van het openbaar vervoer dan wel het collectief personenvervoer verbeteren;
- bevorderen van een evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod van parkeerplaatsen en zorgdragen voor een goed parkeersysteem in de centra;
- zorgdragen voor een goede bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten;
- herinrichtingsplannen, reconstructies, onderhoudswerkzaamheden en dergelijke dienen te worden getoetst aan het categoriseringsplan;
- controle op naleving van de verkeersregels dient een speerpunt te blijven;
- samenwerken met en ondersteunen van instanties die zich inzetten ten aanzien van educatie en voorlichting;
- monitoring van doelstellingen en effecten van het GVVP.

Er worden in het plan concrete maatregelen aangegeven die moeten leiden tot het behalen van genoemde doelstellingen en de gewenste verkeersstructuur. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan moet vermeld worden dat de categorisering van wegen een vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan voor zover de feitelijke situatie op dit moment hiermee overeenkomt. Tevens biedt het bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' voldoende ruimte voor herprofilering en herstructurering van wegen en worden in onder andere de groenbestemming ook voet- en fietspaden toegelaten, zodat het bestemmingsplan ook voldoende ruimte biedt voor het verbeteren van het netwerk voor langzaam verkeer.

Woonvisie Raalte 2016 - 2020

De gemeenteraad heeft in juni 2016 de Woonvisie 2016-2020, "kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen", vastgesteld. Hierin is de ambitie verwoord dat het wonen in de gemeente Raalte aantrekkelijk, duurzaam, levensloopbestendig en voor een ieder beschikbaar

is. Om dit te realiseren zien we een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad: daar ligt de focus voor de komende jaren. De bestaande woningen vormen immers samen het overgrote deel van de woningvoorraad in de toekomst.

Ten opzichte van de vorige woonvisie verschuift in deze woonvisie duidelijk het accent van het (nieuw) 'bouwen' van woningen naar 'wonen' in brede zin. De onderdelen duurzaamheid/energetische kwaliteit van woningen, de levensloopbestendigheid van het wonen en de kwaliteit met de openbare ruimte hebben een belangrijke plaats in deze woonvisie.

Dit wordt in de visie uitgewerkt in de volgende 4 thema's

1. Kwaliteit van bestaande woningen en leefomgeving;
2. Levensloopbestendige gemeente: verbinden wonen, welzijn en zorg en een levensloopbestendige openbare ruimte;
3. Goed wonen voor elke portemonnee: betaalbaarheid en beschikbaarheid;
4. Optimale woningvoorraad: passende woningbouw.

De mogelijkheden voor woningbouw benutten we voor het behouden en versterken van de woonkwaliteit van de kernen in onze gemeente. Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: woningen moeten raak zijn. Dit betekent: levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam.

De nieuwbouwprojecten zijn niet in het plan meegenomen, de bestaande situatie is vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. Te zijner tijd zullen voor de nieuwbouwprojecten aparte procedures doorlopen worden, waarbij rekening zal worden gehouden met het dan vigerende woonbeleid. Binnen de bestaande bebouwing wordt wel ruimte geboden om bij te dragen aan enkele belangrijke beleidsuitgangspunten. Zo bieden de uitbreidingsmogelijkheden de mogelijkheid om woonwensen te realiseren binnen de huidige woningvoorraad. Daarnaast is er ook een regeling opgenomen voor inwoning om zo in te spelen op de vraag naar mantelzorg.

Welstandsnota

De gemeenteraad van Raalte heeft bij het vaststellen van de bezuinigingen in juli 2014 besloten om het welstandstoezicht in de gemeente Raalte per 1 januari 2016 af te schaffen. Met de Welstandsnota gemeente Raalte 2016 is uitvoering gegeven aan dit besluit. De Welstandsnota treedt op 1 januari 2016 in werking. Uitgangspunt is dat er geen welstandstoezicht meer is. Het welstandsvrij bouwen past binnen de landelijke ontwikkeling van wet- en regelgeving binnen de bouwsector, zoals het verruimen van vergunningsvrij bouwen en het privatiseren van de bouwtoets.

Belangrijke stappen in een ontwikkeling waarbij de verantwoordelijkheid veel meer komt te liggen bij de bouwers en de overheid zich er minder mee bemoeit.

Dit sluit ook aan bij de ontwikkeling om minder te regelen en te regisseren en meer in te zetten op faciliteren en los te laten op basis van vertrouwen en verbinden.

Detailhandelsstructuurvisie

In de Detailhandelsstructuurvisie komt de haalbare en gewenste detailhandelsstructuur voor de gemeente Raalte in de komende jaren aan bod.

De nadrukkelijke wens van de gemeente is om het dagelijkse voorzieningenaanbod in kleine dorpen (passend bij de aard en omvang van het dorp) zoveel mogelijk te behouden. Dit is van belang voor de leefbaarheid in de dorpen. In de dorpen Heino, Heeten en Luttenberg is sprake van winkelaanbod gericht op dagelijkse boodschappen. In de overige dorpen zijn niet of nauwelijks dagelijkse voorzieningen gevestigd. De algemene trend van schaalvergroting van de winkelstructuur leidt ertoe dat kleinschalige winkelconcentraties het naar verwachting in de toekomst steeds moeilijker krijgen. Dit staat haaks op de wens van winkelvoorzieningen in de dorpen.

In de visie voor de gemeente Raalte wordt uitgegaan van een winkelstructuur bestaande uit één sterk en compact hoofdwinkelcentrum (centrum Raalte), behoud en waar mogelijk versterking van de lokaal verzorgende centra ('t Raan, Heino centrum, Heeten centrum en Luttenberg centrum) en enkele solitair gelegen winkelvestigingen in volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen Zegge I en Spoorzone Oost. Voor detailhandel buiten deze structuur wordt geadviseerd geen substantiële uitbreiding van bestaande winkels of ontwikkeling van nieuwe winkelruimte toe te staan. Detailhandel dient zo veel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande centrumstructuur om ook in de toekomst de regionaalverzorgende functie te behouden. Voor de dorpscentra is behoud van dagelijkse winkels gewenst.

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bestaande situatie, en daarmee ook de detailhandel die in de huidige situatie aanwezig is, positief bestemd. Om voldoende flexibiliteit te behouden zijn zowel detailhandel als dienstverlening op de begane grond toegestaan en is wonen in het gehele pand toegestaan. Er wordt dus geen ruimte geboden voor substantiële uitbreiding. Wel wordt door deze wijze van bestemmen de mogelijkheid geboden om een winkel naar een woning te veranderen. Dit om leegstand en verloedering te voorkomen. Een en ander is daarmee in lijn met de detailhandelsstructuurvisie.

Evenementennota 2008

In 2008 is de Evenementennota vastgesteld. De doelstelling van de nota valt uiteen in vier doelen:

1. openstaan voor initiatieven vanuit de bevolking;
2. de gemeente leefbaar houden door (overmatige) overlast te beperken;
3. duidelijke en eenduidige kaders stellen waarbinnen een evenement kan plaatsvinden zodat aan alle evenementen dezelfde voorschriften worden gesteld;
4. vereenvoudigen van procedures tot vergunningverlening (deregulering).

In de nota wordt ook aangegeven dat binnen de bebouwde kom de meeste evenemententerreinen zijn meegenomen in de bestemmingsplannen. In het plangebied Nieuw Heeten gaat het onder meer om de volgende evenementen: Bouwvakfeest en Orangepop. In de APV staat aangegeven wat onder een evenement wordt verstaan en dat het verboden is zonder vergunning een evenement te organiseren. Daarnaast is ook in de planregels een omschrijving van het begrip evenement opgenomen en zijn evenementen binnen diverse openbare bestemmingen toegestaan. Eén en ander laat echter onverlet dat wel een vergunning op basis van de APV is vereist.

Externe Veiligheid

De gemeente wil haar burgers een veilige leefomgeving bieden. Om de verantwoordelijkheid in te vullen heeft de gemeente Raalte het externe veiligheidsbeleid geformuleerd in het rapport "Externe Veiligheid, Hoe veilig wil de gemeente Raalte zijn?" (2007).

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's op de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente aanwezig zijn en hoe er met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het externe veiligheidsbeleid in acht, zoals dat in de rapportage is beschreven.

Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn geen inrichtingen, buisleidingen en transportroutes gesitueerd. In paragraaf 4.10 Externe veiligheid zal nader worden ingegaan op de aanwezigheid van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied en de eventuele consequenties daarvan voor het bestemmingsplan.

Kadernota Duurzaam Raalte 2012

Tijdens de raadsvergadering van 18 juni 2009 zijn het huidige klimaatbeleid en het uitvoeringsprogramma 2009-2013 vastgesteld. De toen geformuleerde doelstelling kwam overeen met de in het Klimaatakkoord geformuleerde doelstelling:

De gemeente Raalte als samenleving stoot per jaar in 2013 niet meer dan 150 Kton en in 2020 per jaar niet meer dan 96 Kton CO₂ uit. Dit wordt bereikt door grondige energiebesparing en door een aandeel van 20% duurzame energie in 2020 te realiseren.

In het bestuursakkoord 2010-2014 “kiezen in de kern” staat in het onderdeel “Raalte werkt duurzaam en onderneemt maatschappelijk verantwoord” het streven opgenomen om samen met inwoners en het bedrijfsleven in 2025 te komen tot een klimaatneutrale gemeente. De doelstelling uit dit bestuursakkoord is ambitieuzer dan de oorspronkelijke doelstelling.

Hoewel het bestemmingsplan alleen de huidige situatie regelt en conserverend van aard is, biedt het voldoende mogelijkheden bij te dragen aan een duurzamere toekomst.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals woningen).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die randvoorwaarden die van belang zijn voor de aanwezige functies/gebieden in de kern Nieuw Heeten. Bij de vervaardiging van het voorliggende plan is er in principe van uit gegaan dat de situatie, zoals die zich tot op heden heeft ontwikkeld en als zodanig manifesteert, in zijn algemeenheid als een gegeven wordt geaccepteerd. Dit betekent dat een uitgebreid onderzoek achterwege kan blijven. Niettemin wordt het wenselijk geacht om aan een aantal aspecten nader aandacht te schenken. Voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden geldt dat bij gebruikmaking van de bevoegdheid onderzoek plaats moet vinden naar de diverse aspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.
Uit paragraaf 4.5 Ecologie van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er binnen het plangebied geen rijksmonumenten aanwezig.
3. In Hoofdstuk 4 Onderzoek zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling kan worden genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een grotendeels consoliderend plan, het is in beginsel gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien. Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan.

Indien er voorts sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken (die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen) zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen.

4.4 Water

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. Deze waterparagraaf vormt het resultaat van het procesinstrument watertoets. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid. Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Het behalen/behouden van de goede ecologische toestand betekent het bereiken van een evenwichtige samenstelling van planten- en diersoorten en een chemische samenstelling die geen belemmering vormt voor een gezond ecosysteem.

Rijksbeleid

Het rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. De meest directe beleidsplannen zijn het Nationaal Waterplan (NWP) en het Bestuursakkoord Water (NBW) en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het NWP beschrijft in hoofdlijnen het nationale waterbeleid voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het NBW heeft tot "doel" om in de periode tot 2015 het watersysteem te verbeteren en op orde te houden en te anticiperen op de klimaatsverandering (o.a. wateroverlast voorkomen). In de SVIR wordt aangegeven dat het belangrijk is dat bij ruimtelijke plannen, waaronder plannen voor stedelijke (her)ontwikkeling, rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Hiervoor is een samenhangende inzet van afwegingsinstrumenten zoals de watertoets nodig.

Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciale waterbeleid en daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. De uitvoering van het waterbeheer is een taak van de waterschappen.

Beleid Waterschap

In West-Overijssel beheert het Waterschap Drents Overijsselse Delta zowel de kwaliteit als het peil (kwantiteit) van het oppervlaktewater. Daarnaast beheert het waterschap de waterkeringen. Afstemming van waterbeleid op Europees, rijks-, provinciaal en regionaal niveau en een goede samenwerking met de waterpartners is een must om dit mogelijk te maken. In het "Waterbeheersplan 2016 - 2021", zet het waterschap het beleid voor de komende jaren op een rij om de nagestreefde doelstellingen voor de korte en lange termijn te realiseren.

Gemeentelijk beleid - Waterplan Raalte

Het Waterplan Raalte "Een helder verhaal" is een gezamenlijk plan van de gemeente en het Waterschap. Hierin wordt een kader geschapen voor het maken van beleidsmatige en procesmatige afspraken over de wijze waarop ruimtelijke ordening en water op elkaar afgestemd moeten worden. Het is een beleidsdocument waarin al het water binnen de gemeentegrenzen van Raalte integraal benaderd wordt. Daarmee vormt het een basis voor het streven naar een duurzaam, toekomstgericht watersysteem en daarnaast biedt het een waterkader voor alle beleidsvelden die raken aan het waterbeheer. In het rapport is een visie op de toekomst van het watersysteem uiteengezet. Deze visie heeft een vertaling gekregen in een concrete set van maatregelen voor de thema's:

- te veel en te weinig water (wateroverlast);
- waterkwaliteit en ecologie;
- waterbeleving;

- communiceren.

Gemeentelijk beleid - Gemeentelijk Rioleringsplan (2014-2020)

De gemeente heeft (in samenwerking met andere overheden) tot taak om de volksgezondheid te beschermen, droge voeten te houden en een goede waterkwaliteit te bereiken. Op grond van de uitgebreide zorgplichtbepaling uit de wet Gemeentelijke Watertaken draagt de gemeente zorg voor:

- de doelmatige inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen;
- de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
- het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van doelmatige maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken.

De drie zorgplichten worden ingevuld door te voldoen aan de volgende doelen:

- voorzien in de doelmatige inzameling en het effectieve transport van stedelijk afvalwater;
- voorzien in de doelmatige inzameling en in de verwerking van hemelwater;
- voorzien in de beheersing van de grondwaterstand in relatie tot de bestemming.

Oppervlaktewater

Het aandeel water in het plangebied is beperkt. Er zijn geen watergangen van een dusdanige omvang dat ze bestemd zijn tot 'Water'. Er zijn dan ook geen watergangen van het Waterschap Drents Overijsselse Delta binnen het plangebied aanwezig. Binnen het plangebied liggen ook geen beschermingszones van (hoofd)watergangen van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterstand ligt in het algemeen diep genoeg voor stedelijk bebouwing.

Riolering

Het gebied kent de volgende rioleringsystemen in de bestaande situatie:

- De oudere kern met bebouwing van Nieuw Heeten kent een gemengd rioolsysteem voor afvoer van afvalwater en regenwater;
- In het centrum van de kern rond de kruising Zwarteweg, Bathmenerweg, Scholtensstraat, Okkenbroekstraat en Ambachtsstraat is het hemelwater van de wegen en daken afgekoppeld en wordt het hemelwater middels een IT-riool geïnfiltreerd;
- Het woongebiedje 'Keizer' heeft een verbeterd gescheiden stelsel;
- Het bedrijventerrein aan de Beukvenne heeft een geoptimaliseerd verbeterd gescheiden stelsel;
- Het bedrijventerrein aan de Ambachtsstraat heeft een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater wordt afgevoerd naar een wadi;
- Het nieuwe woongebiedje op de locatie van de voormalige slachterij Hutten krijgt een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater van de daken op eigen terrein wordt geïnfiltreerd en hemelwater van openbaar terrein middels een IT-riool.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidsprincipes voor waterbeheer in Raalte toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen van de kern waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer

gelijktijdig voldoende open water wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging.

Samenvatting

Het betreft bestaand stedelijk gebied. De actualisatie is niet gericht op verandering de waterhuishoudkundige situatie. Bij nieuwe bouwplannen in het plangebied moet worden aangesloten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- er grondwaterneutraal gebouwd moet worden;
- regenwater binnen het plangebied waar mogelijk afgekoppeld moet worden van de riolering;
- voldoende waterberging aanwezig is;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitlogbare materialen niet is toegestaan.

Advies Waterschap

Het bestemmingsplan wordt als concept ter beoordeling aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd. De reactie van deze partij wordt in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

4.5 Ecologie

In Nederland is het rijksbeleid voor natuur vormgegeven via de Ecologische Hoofdstructuur. Het beleid van de Europese Unie (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn), heeft echter grote invloed op dit nationale natuurbeleid. Veel Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als speciale beschermingszones) liggen dan ook binnen de Ecologische Hoofdstructuur.

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De in 2005 vastgestelde gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. De verplichtingen voor de bescherming van natuurgebieden zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998 en de bescherming van plant- en diersoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000).

Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandkoming van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur. Als uitvloeisel daarvan dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De doelstelling van de Vogelrichtlijn is bescherming van in het wild levende zeldzame en bedreigde vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. Dit geldt ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het instandhouden van de natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

Natuurbeschermingswet

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden. Dit betekent dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet mogen worden aangetast. Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet ligt. Bij ontwikkelingen moet voor aanvang van het plan een passende beoordeling worden gemaakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht.

Het plangebied ligt niet binnen een speciale beschermingszone. Er liggen ook geen speciale beschermingsgebieden in de omgeving van het plangebied. Er is dan ook geen sprake van (significante) gevolgen voor de flora en fauna in speciale beschermingszones.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de 'Flora en faunawet' de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel het instandhouden van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

De Flora- en faunawet geldt voor alle plaatsen waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd is. Dit betekent dat bij een ruimtelijke ontwikkeling een natuurtoets moet worden uitgevoerd conform de vereisten van de Flora- en faunawet. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is hoeft in het kader van dit bestemmingsplan geen onderzoek plaats te vinden naar de aanwezige beschermde plant- en diersoorten. De verplichting bestaat echter om bij elke wijziging van activiteiten (bouw of anderszins) een natuurtoets uit te voeren conform de vereisten van de Flora- en faunawet.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Er is in geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Daarnaast geeft de wet voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning.

In 1998 is het Europees verdrag betreffende de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Sinds 1 januari 2012 is het op grond van artikel 3.1.6 onder 2a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te besteden aan cultuurhistorie.

Met betrekking tot de cultuurhistorische en archeologische waarden wordt in deze paragraaf beschreven welke waarden in het plangebied aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Een onderzoek is gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Nieuw Heeten heeft geen beschermd dorpsgezicht, maar kent wel een gemeentelijk monument. Het betreft het volgende monument:

Gemeentelijk monumenten	
Adres	Omschrijving
Scholtensstraat 1-3	Kerk

Via de Monumentenwet en de gemeentelijke erfgoedverordening wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. Het is daarom niet noodzakelijk om in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling voor de monumenten op te nemen.

Uit de cultuurhistorische atlas van de provincie Overijssel blijkt dat er geen andere cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn.

Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Raalte (zie Bijlage 2 Archeologische verwachtingskaart) is te zien dat de bebouwde kom van Nieuw Heeten gedeeltelijk aan te merken is als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en gedeeltelijk als een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.

Bij de gemeentelijke verwachtingskaart hanteert de gemeente conform de gemeentelijke beleidsnota archeologie de volgende uitgangspunten voor terrein binnen de bebouwde kom:

- Hoge en middelhoge verwachting: bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Lage verwachting: bij ingrepen groter dan 5 ha en dieper dan 50 cm is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Hoge archeologische waarde: bij ingrepen is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde hoog' en 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde laag' opgenomen. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen voor die gronden die op de archeologische verwachtingskaart een middelhoge verwachtingswaarde dan wel een lage verwachtingswaarde hebben. Door deze dubbelbestemmingen worden (eventuele) archeologische waarden beschermd. Een initiatiefnemer tot bodemverstorende activiteit dient immers door de dubbelbestemmingen in bepaalde gevallen aan te tonen dat geen archeologische belangen worden geschaad. Dit betekent dat voorafgaand aan bepaalde werkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat archeologische waarden al dan niet aanwezig zijn. Stuit men op archeologische waarden dan dienen, afhankelijk van het belang van dit deel van het bodemarchief, vervolmaatregelen te worden genomen. Deze kunnen bestaan uit beheersmaatregelen waarmee dit deel van het bodemarchief voor de toekomst voldoende wordt veiliggesteld, of vervolgonderzoek.

Omdat onderhavig bestemmingsplan een beheerplan is en er geen grootschalige nieuwbouw rechtstreeks wordt mogelijk gemaakt, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht volgens de WAMZ 2007, art. 53, lid 1 en 2.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot (spoor)wegverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op gevels van woningen en daarmee gelijk te stellen geluidgevoelige objecten. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de onderzoekszone aan weerszijden van de weg 200 meter. Dit onderzoek kan achterwege blijven indien een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Bovendien kan het onderzoek voor wegen waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt of wegen die zijn aangeduid als 'woonerf' achterwege blijven. Geconcludeerd kan worden dat onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig is.

Spoorweglawaaï

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich buiten de zone van een spoorweg.

Industrielawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder geldt een verplichte zonering voor industrieterreinen, waarop inrichtingen zijn gevestigd of kunnen worden gevestigd, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken. Binnen het plangebied is geen industrieterrein met een verplichte geluidzonering aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de vastgestelde geluidszone rond een dergelijk industrieterrein in de omgeving.

4.8 Bedrijven

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies.

Bedrijven en voorzieningen die in de nabijheid van woningen zijn gesitueerd kunnen voor overlast/hinder zorgen. Deze hinderproblematiek kan uit een aantal factoren van het productieproces voortvloeien, zoals lawaai, trillingen, stank en andere vormen van verontreiniging.

Rond bedrijven en voorzieningen liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen) bepaald worden aan de hand van onder andere het bedrijfstype en de omvang van het bedrijf/de voorziening. Voor het bepalen van de minimale afstanden worden de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) en de "Regeling geurhinder en veehouderij" (2007) gebruikt.

In en rondom het plangebied komen meerdere (agrarische) bedrijven en voorzieningen voor. Het voorliggende plan is een consoliderend plan waarin er van wordt uitgegaan dat elk bedrijf en elke voorziening een milieuvergunning of melding Wet milieubeheer heeft die is afgestemd op de huidige situatie.

4.9 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde (zie Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen);
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect;
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 (van de Wet milieubeheer) een grenswaarde is opgenomen;
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die niet passen binnen bovenstaande opsomming uit artikel 5.16 van de Wet milieubeheer.

Geconcludeerd kan worden dat door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.10 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (Bevi/BRZO) gelegen. In hoofdstuk 3 is reeds stilgestaan bij het door de gemeente opgestelde beleidsdocument over externe veiligheid. Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wat betreft het plaatsgebonden risico geldt ten opzichte van kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute.

Wat betreft het groepsrisico is de oriëntatiewaarde bij het vervoer van gevaarlijke stoffen per transportsegment gemeten per kilometer per jaar:

- 10^{-5} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met ten minste 1000 dodelijke slachtoffers;
- et cetera.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen (Bevi/BRZO) aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt recreatiecentrum Sallandshoeve aan Holtereweg 85a. Daar vindt de opslag van chloorbleekloog (1.800 kg) en zoutzuur (75 kg) plaats. Deze inrichting bevindt zich aangrenzend aan het plangebied. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van het zwembad op de Sallandshoeve. Het

plangebied ligt wel in het effectgebied van het zwembad. Onder invloedsgebied wordt verstaan het gebied waarbinnen 1% van de aanwezige personen als gevolg van een incident komen te overlijden.

Het invloedsgebied bij Sallandshoeve bedraagt 90 meter vanaf de technische installatie waar de chloorbleekloog is opgeslagen en valt dus niet over het plangebied.

Buisleidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. In het plangebied zijn geen buisleidingen gesitueerd. In de directe omgeving bevinden zich twee buisleidingen. Het betreft de aardgasleidingen A-523 en A-529 die ten oosten van het plangebied gesitueerd zijn, op een afstand van circa 300 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten de plaatsgebonden risicocontour van de twee leidingen. De leidingen hebben een diameter van 48 inch en een druk van 66,2 bar. Het invloedsgebied van de leidingen ligt daardoor over een gedeelte van het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg

De gemeente Raalte heeft aangegeven welke wegen binnen de gemeente een route voor gevaarlijke stoffen betreft. Deze route is als volgt: N348 Deventer-Raalte tot aan de N35; vervolgens de N35 richting Zwolle en de N35 richting Nijverdal tot de afslag Ommen-Hoogeveen en de N348 richting Hoogeveen. Uitsluitend over deze aangewezen wegen mogen routeplichtige gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op overige wegen is dat alleen bij ontheffing toegestaan. Het invloedsgebied bedraagt 300 meter.

Het plangebied is gelegen ver buiten het invloedsgebied van deze route van transport van gevaarlijke stoffen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over water

Het plangebied is gelegen ver buiten het invloedsgebied van de dichtstbijzijnde vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Vervoer gevaarlijke stoffen over spoor

Het plangebied is gelegen ver buiten het invloedsgebied van de spoorverbinding Zwolle-Raalte.

Overstromingsrisico

Er is geen sprake van overstromingsrisico's. Het plangebied ligt buiten de dijkringen en kent een overstromingsdiepte die minder is dan 0,2 meter.

Hoofdstuk 5 Het plan

5.1 Algemeen

In het algemeen wordt met de toekenning van een bestemming zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige functies. Daarnaast wordt met het opstellen van dit plan beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen. In het algemeen kan dan ook worden gesteld dat het huidige gebruik van gronden en gebouwen de basis heeft gevormd voor dit onderdeel van het plan oftewel het onderhavige bestemmingsplan consolideert in dat opzicht in belangrijke mate de ruimtelijke situatie en biedt kaders voor het behoud van een goed woon- en leefklimaat.

5.2 Beschrijving van de verbeelding

Wonen

Aan alle woonbebouwing binnen het plangebied is een positieve bestemming toegekend. De woningen zijn op de verbeelding voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de woning dient te staan/dient te worden gebouwd.

Er zijn twee woonbestemmingen in onderhavig bestemmingsplan, waarbij als volgt onderscheid wordt gemaakt in de toegestane goot- en/ of bouwhoogtes:

- "Wonen - 1": goothoogte maximaal 4 m, bouwhoogte maximaal 10 m.
- "Wonen - 2": goothoogte minimaal 3,5 m - maximaal 6,5 m, bouwhoogte maximaal 10 m;
- "Wonen - 3": de goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

Verder is er onderscheid gemaakt in het type woning, te weten vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aangebouwd. Dit is met een gelijknamige aanduiding in het bouwvlak aangegeven.

De bijgebouwenregeling is gelijk voor de drie woonbestemmingen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 75 m² bedragen. Daarbij mag de gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen.

Die delen van het woongebied die uit stedenbouwkundige overwegingen onbebouwd dienen te blijven - en welke als tuin of erf in gebruik zijn - zijn tot "Tuin" bestemd. Het betreft in vrijwel alle gevallen de voortuinen en soms ook de zijtuinen. Ook door de gemeente aan particulieren verkochte grond heeft een bestemming "Tuin" gekregen.

Naast de woonfunctie is ook de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis een algemeen aanvaarde activiteit. Het betreft hier beroeps- of bedrijfsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat. Daar het van belang is dat de woning de woonfunctie blijft behouden, zijn er beperkingen gesteld aan de oppervlakte die mag worden ingenomen voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Bedrijven

Bedrijven die volgens de bedrijvenlijst binnen categorie 1 of 2 vallen zijn zonder meer toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf". De gronden waar op basis van het vigerende plan bedrijven met een hogere categorie zijn toegestaan, hebben de aanduiding met een specifieke categorie gekregen, zodat de vigerende rechten gewaarborgd blijven. Daarnaast zijn de

gronden met een specifieke functie voorzien van een specifieke aanduiding, omdat deze bedrijven niet vallen binnen de toegestane categorie bedrijven.

Aanwezige toegestane bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangeduid.

Voor de nutsgebouwen die groter zijn dan 50 m² en met een goothoogte vanaf 3 en een nokhoogte vanaf 6 meter is een bestemming "Bedrijf - Nutsbedrijf" opgenomen. Kleinere nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen de openbare bestemmingen zoals "Verkeer - Verblijfsgebied", "Verkeer" en "Groen".

Voorzieningen

De bestemmingen "Horeca" en "Detailhandel" zijn opgenomen overeenkomstig de vigerende bestemmingen. Ten behoeve van de voorzieningen aan de Ambachtsstraat/Okkenbroekstraat is de bestemming "Gemengd" opgenomen.

Verder kent het plangebied een aantal maatschappelijke functies zoals een school, een kerk en een begraafplaats. Deze hebben een bestemming "Maatschappelijk" gekregen.

Omdat begraafplaatsen in grote mate afwijken van de verschijningsvorm van overige maatschappelijke functies is hiervoor een aanduiding opgenomen binnen de bestemming "Maatschappelijk".

Verder is voor het speelveld aan de Ambachtsstraat de bestemming "Recreatie" opgenomen. Daarnaast heeft de sportzaal de bestemming "Recreatie".

Agrarisch

De gronden aan de oostzijde van het plangebied, die agrarisch in gebruik zijn, hebben de bestemming "Agrarisch" gekregen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit de wegen, het groen en de waterlopen in het plangebied.

De categorisering, zoals die is terug te vinden in het gemeentelijk verkeersbeleid heeft zijn vertaling gekregen in het bestemmingsplan. De wegen die in het GVVP zijn aangegeven als een weg met een verkeersfunctie (stroomweg/gebiedsontsluitingsweg) hebben de bestemming "Verkeer" gekregen. Wegen met een verblijfsfunctie (Erftoegangsweg A/Erftoegangsweg B) hebben een bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" gekregen.

Structureel groen heeft de bestemming "Groen" toegekend gekregen. (Fiets)paden en kleinere watergangen vallen hier ook onder. In de openbare ruimte zijn binnen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Verkeer-Verblijfsgebied" evenementen in het algemeen toegestaan. Ook binnen de bestemming "Recreatie" zijn evenementen in het algemeen toegestaan. Het gaat hierbij om de grootschalige ruimtelijk relevante evenementen die in het bestemmingsplan worden toegestaan. Kleine evenementen worden niet aan het bestemmingsplan getoetst, die zijn sowieso toegestaan aangezien ze niet ruimtelijk relevant zijn.

Waarden

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog" is toegekend aan het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag" is toegekend aan het gebied met een lage verwachtingswaarde.

5.3 Ontwikkelingen

5.3.1 Overgenomen ontwikkelingsregelingen uit vigerende plannen

Het onderhavige bestemmingsplan regelt in feite alleen de huidige situatie. Desalniettemin is de ontwikkelingsregeling in de vorm van één wijzingsbevoegdheden uit de voorgaande bestemmingsplannen in dit plan integraal overgenomen.

Op het perceel aan de Scholtensstraat is de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied" opgenomen om de bestemming "Bedrijf" te wijzigen naar "Wonen - 2". Omdat er nog onduidelijkheid is over het moment van realisatie of de precieze invulling van deze ontwikkelingen is dit niet bij recht in het plan meegenomen maar is er een wijzingsbevoegdheid opgenomen. De bijbehorende voorwaarden zijn overgenomen uit het vigerende plan.

5.3.2 Ontwikkelingen die bij recht in het plan zijn opgenomen.

Op een aantal locaties is bij recht (zonder nadere procedures) ontwikkelingen in dit plan mogelijk gemaakt:

- Op het perceel Scholtensstraat 21-23 is de inrichting binnen de bestemming "Wonen - 1" enigszins gewijzigd en in dit plan bij recht meegenomen. De wijzingsbevoegdheid is hiermee vervallen.
- In 2013 is met een herziening van het bestemmingsplan voorzien in de herontwikkeling van locatie Hutten voor in totaal 19 woningen. Op onderdelen heeft een hervarkaveling plaatsgevonden waardoor een betere invulling van de inbreidingslocatie wordt bewerkstelligd. De hervarkaveling maakt de bouw van 4 extra woningen mogelijk. Dit past in de woningbouwprogrammering.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

6.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de van het bestemmingsplan deeluitmakende planregels - voor zo ver nodig geacht - van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn ingedeeld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2012. Deze door heel Nederland te hanteren standaard maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.2 Nadere toelichting op de regels

Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en een dierenweide. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, wegen, straten, paden en in- en uitritten, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water en recreatief medegebruik toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bedrijf

Deze bestemming betreft locaties waar thans al sprake is van bedrijvigheid. Bedrijven als vermeld in de categorieën 1 en 2 van bijgevoegde lijst van bedrijven zijn toegestaan; dit betreft vrij "lichte" bedrijvigheid die in een gebied als het onderhavige in het algemeen toelaatbaar wordt geacht. Ook is het mogelijk om een bedrijf, dat niet is genoemd in de bedrijvenlijst dan wel dat voorkomt in een hogere categorie, toe te staan na afwijking. Hiertoe dient te worden nagegaan of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de toegestane bedrijvigheid.

Van belang is, dat risicovolle activiteiten zijn uitgesloten. Dit betreft bedrijvigheid die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Daarnaast zijn hinderlijke bedrijven expliciet uitgesloten. Dit betreft Wet geluidhinderinrichtingen en inrichtingen waarvoor een Milieueffectrapportage aan de orde is/kan zijn.

Bedrijfswoningen zijn niet in hun algemeenheid toegestaan, maar alleen daar waar dit op de verbeelding is aangegeven. In dat geval is aan de bedrijfswoning ook een regeling voor bijbehorende bouwwerken gekoppeld. Deze regeling betreft dus de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning en niet bij de bedrijfsgebouwen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Een nutsvoorziening aan de Okkenbroekstraat heeft de bestemming "Bedrijf - Nutsvoorziening" gegeven.

Bos

Onder deze bestemming vallen bossen in het plangebied. In deze bestemming zijn naast bos ook groenvoorzieningen en recreatief medegebruik toegestaan.

Detailhandel

De in het plangebied aanwezige winkels zijn als zodanig bestemd. Daarnaast is er in deze bestemming dienstverlening toegestaan. Per detailhandel bestemming is één woning toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangegeven dat er twee zijn toegestaan.

Gemengd

In het plangebied komt een huisartsenpraktijk, een kapsalon en een pinautomaat voor. Om deze activiteiten op een juiste manier te bestemmen, is gekozen voor de bestemming Gemengd.

Groen

Deze bestemming laat onder andere groen- en speelvoorzieningen toe doch biedt ook mogelijkheden voor (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen en voor fiets- en voetgangerspaden.

Horeca

De bestemming "Horeca" bevat een koppeling naar de opgenomen horecalijst, waarbij horeca uit de "lichte" categorieën 1 en 2 wordt toegestaan. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen,

nutsvoorzieningen, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan.

Maatschappelijk

Deze bestemming voorziet primair in een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. De begraafplaats is vanwege zijn afwijkende verschijningsvorm specifiek op de verbeelding aangeduid. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen en water toegestaan. De aanduiding 'horeca' bevat een koppeling naar de opgenomen horecalijst, waarbij horeca uit de "lichte"categorieën 1 en 2 wordt toegestaan.

Recreatie

Op de gronden met de bestemming Recreatie zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan. Daarnaast is de sportzaal aangeduid en zijn tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, (infiltratie)groenvoorzieningen, water toegestaan. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Tuin

De tuinbestemming wordt in principe tot op 3 meter achter de voorgevel gelegd. Op de gronden met deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde met een hoogte van 1 meter worden geplaatst, alsmede pergola's met een hoogte van 2,70 m en vlaggenmasten/ lichtmasten met een hoogte van 6 m. Er is voor aangrenzende woonfuncties een speciale regeling voor de bouw van carports en erkers ten dienste van de aangrenzende woonbestemming opgenomen.

Om te bepalen tot waar de tuingrens is opgenomen op de verbeelding, is uitgegaan van de volgende keuze:

Beleidskeuze bijbehorende bouwwerken op hoekpercelen

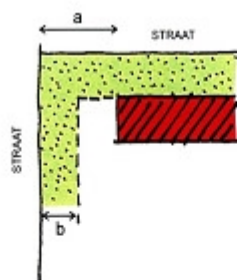
Voor de hoekpercelen geldt als algemeen uitgangspunt een zone onbebouwd van 3 meter, voorzover de gronden gelegen zijn direct aan de openbare weg langs de zijgevel van de woning.

Voor de bouw van bijbehorende bouwwerken op hoekpercelen bij woningen gelden de volgende regels (zie ook onderstaande afbeeldingen):

- Uitgangspunt is een praktische benadering, die aan de ene kant zoveel mogelijk stedenbouwkundige principes honoreert, maar ook rekening houdt met de wensen van bewoners.
- In principe wordt er een strook van 3 meter vrijgehouden in de zijtuin, indien deze grenst aan doorgaande wegen (de zijtuinstrook). Zo wordt voorkomen, dat bijbehorende bouwwerken op de perceelgrens worden gebouwd. Bijbehorende bouwwerken op de zijdelingse perceelgrens leiden tot vernauwing en verstening van het woongebied. Dit wordt stedenbouwkundig niet acceptabel geacht. Bestaande bijbehorende bouwwerken in deze zijtuinstrook worden niet wegbestemd. Echter nieuwe omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteit bouwen zullen worden getoetst aan dit beleid (voorbeeld 1 en 2).
- Indien een bestaande woning op minder dan 1 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd wordt ervoor gekozen om op die strook wel bijbehorende bouwwerken toe te staan. In feite heeft immers de verstening hier plaatsgevonden (voorbeeld 3).
- Er geldt geen zijtuinstrook indien de woning gelegen is aan openbaar groen (een groenstrook van minimaal 3 meter breed) (voorbeeld 4), een pad/weg naar binnenterreinen (niet doorlopende routes) (voorbeeld 5) of parkeerstroken (voorbeeld 6).
- Wel dient in alle gevallen voorkomen te worden dat op een hoekperceel bijbehorende bouwwerken komen te liggen voor de voorgevellijn van woningen, die op de zijstraat zijn georiënteerd. Dit wordt dan ook niet toegestaan.

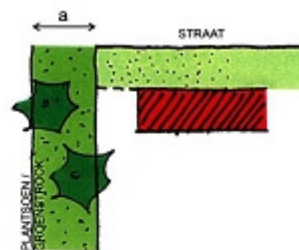
1

Als geldt: $a > 3$ meter
dan geldt:
 $b = 3$ meter



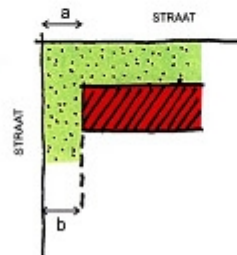
4

Als geldt: $a \geq 3$ meter
dan geldt:
geen zijtuinstrook
Als geldt: $a < 3$ meter
dan geldt:
zijtuinstrook cf. voorbeeld 1,2 en 3



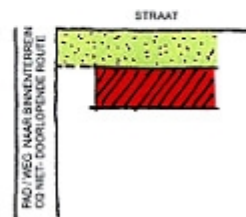
2

Als geldt: $a < 3$ meter én
 $a > 1$ meter
dan geldt:
 $b = a$ meter



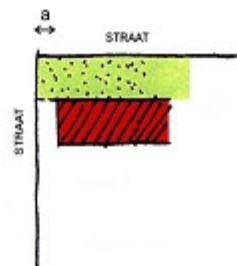
5

geen zijtuinstrook



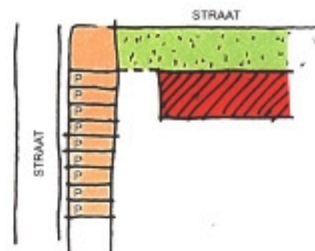
3

Als geldt: $a \leq 1$ meter
dan geldt:
geen zijtuinstrook

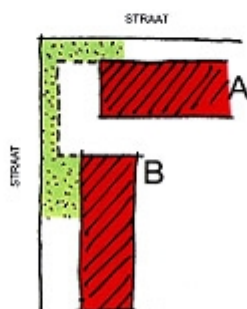


6

Geen zijtuinstrook



voor alle geschetste situaties geldt dat het niet de bedoeling is dat de bijgebouwen van woning A vóór de voorgevel van woning B uitkomen zoals in onderstaande schets weergegeven wordt.



Verkeer

Binnen deze verkeersbestemming zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen en diverse andere - mits ondergeschikte - voorzieningen realiseerbaar. De bestemming richt zich met name op het doorgaande verkeer.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft vooral betrekking op wegen met het karakter van een woonstraat. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Gebouwen zijn in principe niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3

Aanduidingen op de verbeelding geven weer welk woningtype is toegestaan, vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd of gestapeld. Het verschil in toekennen van de bestemmingstypen (1, 2 of 3) hangt samen met de toegestane goot- en bouwhoogtes van de hoofdgebouwen. De bepalingen ten aanzien van de situering en ten aanzien van de bijbehorende bouwwerken zijn gelijk. Beroepen en/of bedrijven aan huis zijn gewoon toegestaan. Het gaat om beroepen/bedrijfjes die wegens hun aard als passend binnen de woonfunctie worden geacht. Dit betekent ook, dat sprake dient te zijn van ondergeschiktheid aan de woonfunctie. Grotere bedrijvigheid past niet zomaar, hiervoor is een afzonderlijke regeling vereist. De specifieke gebruiksregels geven weer wanneer een gebruik voor een beroep of bedrijf in overeenstemming met de bestemming wordt geacht.

De toegestane goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bijbehorende bouwwerken is weergegeven in de regels. Daarbij is van belang, dat hoe dan ook mag worden aangesloten bij de dakhelling van het hoofdgebouw. De maximale oppervlakte mag 75 m² bedragen bij een bebouwingspercentage van de te bebouwen gronden van 50%.

Voor mantelzorg is een aparte inwoningsregeling opgenomen. Zo kan het bevoegd gezag ten behoeve van mantelzorg een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning). Overigens mag niet meer dan 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van inwoning.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog en Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

In verband met verwachte archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat voor grotere ingrepen een bouwverbod geldt. Het gaat hierbij concreet om gebieden met een lage en hoge verwachtingswaarde en om ingrepen van meer dan 5 ha respectievelijk 100 m² en dieper dan 50 cm. Verder worden de gronden ook beschermd middels een omgevingsvergunningensysteem.

Anti-dubbeltelregel

Deze regeling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een bebouwd oppervlak was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel, wordt betrokken.

Algemene bouwregels

In deze bepaling zijn regels opgenomen voor bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels

Gebruik mag uitsluitend plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit volgt uit de Wro. Om iedere discussie te voorkomen, is ten aanzien van een aantal gebruiksvormen expliciet aangegeven dat dit hoe dan ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent overigens niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de bestemmingsomschrijving in samenhang met de verbeelding en de bouwregels.

De toetsing van de parkeerbehoefte werd tot voor kort geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor dit bestemmingsplan niet van toepassing. De regeling van parkeerbepaling in de bouwverordening is daarom materieel overgenomen in dit bestemmingsplan in hoofdstuk 3 Algemene regels. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid

opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

Algemene afwijkingsregels

In deze regel is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid toegekend voor een aantal nader omschreven afwijkingen van het bestemmingsplan.

Indien de verbeelding niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voorts is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen.

Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag zal moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

Bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

In het tweede lid is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Illegale bouwwerken en/of illegaal gebruik vallen niet onder het overgangsrecht. Daarnaast eindigt de bescherming van het overgangsrecht indien het afwijkende gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en inspraak wordt in de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft de gemeente Raalte besloten om inspraak plaats te laten vinden. Hieruit zijn een aantal wijzigingen naar voren gekomen welke niet tot grote wijzigingen in het plan leiden.

7.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

In bijlage 3, verslag vooroverlegreacties zullen de binnengekomen reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. Daar waar nodig zullen de reacties van deze instanties in dit plan worden verwerkt.

7.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.1.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na deze beroepstermijn is het plan onherroepelijk en treedt het plan in werking (behalve als een verzoek om een voorlopige voorziening leidt tot een schorsing).

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het hier grotendeels gaat om de planologische regeling van een bestaande situatie. Daardoor brengt het bestemmingsplan als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied

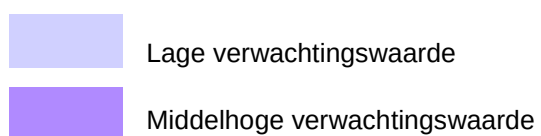
Bijlage 2 Archeologische verwachtingskaart



Nieuw Heeten



Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Nieuw Heeten



Nieuw Heeten

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Bedrijf	13
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 6	Bos	18
Artikel 7	Detailhandel	20
Artikel 8	Gemengd	22
Artikel 9	Groen	24
Artikel 10	Horeca	26
Artikel 11	Maatschappelijk	28
Artikel 12	Recreatie	30
Artikel 13	Tuin	32
Artikel 14	Verkeer	34
Artikel 15	Verkeer - Verblijfsgebied	36
Artikel 16	Wonen - 1	38
Artikel 17	Wonen - 2	42
Artikel 18	Wonen - 3	46
Artikel 19	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog	50
Artikel 20	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	54
Artikel 21	Anti-dubbelregel	54
Artikel 22	Algemene bouwregels	55
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 25	Overige regels	58
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
Artikel 26	Overgangsrecht	59
Artikel 27	Slotregel	60
Bijlagen bij de regels		61
Bijlage 1	Lijst van horecabedrijven	62
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	63

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het *bestemmingsplan* Nieuw Heeten van de gemeente Raalte;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20130015-0001;

1.3 *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;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een *aanduiding* indien het een vlak betreft;

1.5 *Aaneengebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 *agrarische doeleinden*

doeleinden welke zijn gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde een: glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een productiegerichte paardenhouderij, een viskwekerij of een wormenkwekerij;

1.7 *bebouwing*

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

1.8 *bebouwingspercentage*

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 *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.

1.10 *bedrijf*

een onderneming, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.11 *bedrijfsvloeroppervlak*

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

1.12 *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;

1.13 *bedrijfsgebouw*

een *gebouw*, dat dient voor de uitoefening van een *bedrijf*;

1.14 *bedrijfswoning*

een *woning* in of bij een *gebouw* of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het *gebouw* of het terrein noodzakelijk is;

1.15 *beperkte, onzelfstandige horeca activiteiten*

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);

1.16 *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;

1.17 *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;

1.18 *bestemmingsgrens*

de grens van een *bestemmingsvlak*;

1.19 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 *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;

1.21 *Bevi-inrichting*

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.22 *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*;

1.23 *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;

1.24 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.25 *bouwperceel*

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

1.26 *bouwperceelgrens*

de grens van een *bouwperceel*;

1.27 *bouwvlak*

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

1.28 *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;

1.29 *dak*

iedere bovenbeëindiging van een *gebouw*;

1.30 *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;

1.31 *dienstverlening*

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.32 *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;

1.33 *gebouw*

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

1.34 *gebruiken*

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

1.35 *gestapelde woningen*

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

1.36 *hellend dak*

een afdekking van een *gebouw*, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen;

1.37 *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 *bouwlak* kan worden aangemerkt;

1.38 *horeca*

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en niet zijnde een coffeeshop;

1.39 *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;

1.40 *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;

1.41 *kunstwerken:*

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

1.42 *kunstobjecten*

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

1.43 *maatschappelijke voorzieningen*

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare *dienstverlening*, openbare speelterreinen en speelplaatsen en kinderopvang, alsook ondergeschikte *detailhandel* en *horeca* ten dienste van deze voorzieningen;

1.44 *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;

1.45 *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;

1.46 *productiegebonden detailhandel*

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de *detailhandels*functie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.47 *prostitutie*

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

1.48 *recreatief medegebruik*

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.49 *showroom*

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitstalling van goederen voor detail- of groothandel;

1.50 *twee- aaneen gebouwde woning*

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.51 *vrijstaande woning*

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;

1.52 *voorgevel*

de naar de weg toegekeerde gevel van een *hoofdgebouw*,

1.53 *Wgh-inrichting*

een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningen-besluit milieubeheer;

1.54 *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 die voor woningen maximaal één derde van de gezamenlijke goot- en/of boeibordlengten bedragen;

2.4 *inhoud van een bouwwerk/gebouw:*

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 *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;

2.6 *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;

2.7 *meten op de verbeelding:*

op de verbeelding dient hart-op-hart van de grenzen te worden gemeten;

2.8 *overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen:*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. een dierenweide;
- c. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapswaarden', voor de bescherming van landschapswaarden, zoals kleinschalige besloten ruimten, openheid en het onverharde karakter van wegen, en watergangen ten behoeve van de waterhuishouding;

met de daarbijbehorende:

- d. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, straten, paden en in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 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.

3.3 Nadere eisen

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

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

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

3.4.1 Verbod

Ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschapswaarden' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bebossen van gronden;
- b. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden;
- c. het vellen en rooien van houtgewas op de gronden;
- d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van waterlopen en kolken op de gronden gelegen.

3.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **3.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Vergunningsverlening

De werken en werkzaamheden als bedoeld in **3.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschaps- en ecologische waarden van het gebied ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als bijlage 2 bij deze regels gevoegd;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", voor wonen in een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water;

met inachtneming van het volgende:

- j. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- k. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- l. vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- m. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'overige zone - kantoren toegestaan'. Op deze gronden zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan;
- b. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 4,00 m bedragen;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij:
 - 1. op de verbeelding een bebouwingspercentage is opgenomen, dan mag het bebouwingspercentage over het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
 - 2. op de verbeelding de aanduiding 'bedrijventerrein' is opgenomen, dan mag het bebouwingspercentage over het bouwperceel niet meer bedragen dan 70%;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. bij toepassing van een hellend dak, is de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 50°;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijventerrein' dient:
 - 1. de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 800 m² en ten hoogste 5000 m² te

- bedragen;
2. de bedrijfsbebouwing op het bouwperceel ten minste 250 m² te bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijventerrein' dient de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens en tot de achterperceelgrens van het bouwperceel minimaal 4,00 meter te bedragen, tenzij het bouwvlak grenst aan de bestemming "Groen" en het op de verbeelding als zodanig is aangegeven;

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de afstand van een bedrijfswoning tot de voorste perceelgrens mag niet minder dan 5,00 m bedragen;
- het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduidingsvlak bedragen;
- indien het dak van een helling is voorzien, mag de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 9,5 m bedragen, tenzij anders is aangeduid op de verbeelding;
- indien het dak plat is afgedekt, mag de hoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- bij toepassing van een hellend dak, is de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 50°;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

- bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3,00 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- 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:

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 bijgebouwen tot 3,00 m achter de achtergevel van de bedrijfswoning maximaal 6,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning verminderd met 1,50 m;					
f. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van de bedrijfswoning.					

4.2.4 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, binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag de hoogte van de hoofdbebouwing niet overschrijden, met uitzondering van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale hoogte 8 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het op de verbeelding

aangegeven bouwvlak mag voor (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, maximaal 8 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.2.5 Overkappingen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in **4.2.3** en **4.2.4** de volgende regels:

- a. een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** mag een overkapping tot niet minder dan 1,00 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **4.2.3 onder d** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- e. overkappingen bij bedrijfswoningen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte als bedoeld in lid **4.2.3 onder c**.

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 milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

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

- a. het bepaalde in **4.2.1 onder a**, teneinde de bouw van één bij het bedrijf behorend kantoor toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kantoren toegestaan', met dien verstande dat de regels die gelden voor een bedrijfswoning in artikel **4.2.2** en **4.2.3** van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het bepaalde in **4.2.1 onder f sub 1**, teneinde een oppervlakte van het bouwperceel van meer dan 5.000 m² toe te staan;
- c. het bepaalde in **4.2.4 onder b**, teneinde een bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder mede begrepen silo's, tot maximaal 20 m toe te staan.

4.4.2 Toetsingscriteria

1. De in **4.4.1** vermelde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken categorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** ten behoeve van de vestiging van een bedrijf of een gedeelte ervan en het gebruik van grond en de opstellen hiervoor in een hogere categorie, dan wel voor een bedrijf dat niet in de "Staat van bedrijfsactiviteiten" voorkomt.

4.5.2 Afwijken kantoor

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** ten behoeve van de vestiging van één bij het bedrijf behorend kantoor ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kantoren toegestaan'.

4.5.3 Toetsingscriteria afwijken categorie

De in **4.5.1** vermelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend mits het bedrijf aantoont dat de activiteiten, wat hinder, aard en omvang betreft, toelaatbaar zijn op de gewenste locatie en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu, en onverminderd het bepaalde in **4.1 onder j t/m m**.

4.5.4 Toetsingscriteria afwijken kantoor

De in **4.5.2** vermelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend onverminderd het bepaalde in **4.4.1 onder a en 4.4.2**.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid in bestemming Wonen - 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" de bestemming **Bedrijf** wijzigen in de bestemming **Wonen - 2**, met inachtneming van de volgende criteria:

- a. er mogen ten hoogste 3 woningen worden gebouwd, vrijstaand dan wel twee-aaneen;
- b. de voorgevel moet op minimaal 5,00 meter uit de bestemmingsgrens gebouwd worden;
- c. de exacte locatie van de woningen zal bij de wijziging nader worden bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige visie en de milieutechnische eisen van de omgeving;
- d. uit bodemonderzoek moet zijn gebleken, dat de grond geschikt is voor het beoogde doel;
- e. het bepaalde in artikel **17 Wonen - 2** is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf - Nutsvoorziening**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- f. water.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 2 m bedragen.
- d. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

5.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos/bebossing;
- b. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;

met de daarbijbehorende:

- d. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen, straten en paden;
- f. water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluiten 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, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Nadere eisen

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

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

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden;
- b. het vellen en rooien van houtgewas op de gronden;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van waterlopen en kolken op de gronden gelegen.

6.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **6.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Vergunningsverlening

De werken en werkzaamheden als bedoeld in **6.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Detailhandel**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen met dien verstande dat:
 - 1. per bouwperceel niet meer dan 1 woning is toegestaan;
 - 2. in afwijking van het bepaalde in sub 1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen', 2 woningen toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te zijn;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 15° en niet meer dan 50°.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van de woning te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning 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:

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 bijgebouwen tot 3 m achter de achtergevel van de woning 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 de woning.

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 bouwhoogte 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 5 m bedragen.

7.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in **7.2.2** respectievelijk **7.2.3** de volgende regels:

- a. een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m mag bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **7.2.2 onder e** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn
- e. overkappingen bij woningen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **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 milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 1 bovenwoning is toegestaan;
- b. maatschappelijke voorziening in de vorm van een huisartsenpraktijk;
- c. een kapsalon;
- d. een pinautomaat;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- j. water.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 15° en niet meer dan 50°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dagafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel 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 5 m bedragen.

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.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (infiltratie) groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' tevens voor een kapel;

met daaraan ondergeschikt:

- g. in- en uitritten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. kunstwerken;
- k. verhardingen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een berg(bezink)voorziening;
- n. evenementen;
- o. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter en de goothoogte niet meer dan 3 meter;
 2. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel' een gebouw in de vorm van een kapel mag worden gebouwd:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
 4. de dakhelling bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 50°.

9.2.2 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 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 ballenvangers en lichtmasten niet meer dan 10 m bedragen.
- e. in afwijking van het bepaalde onder o mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1,50 m en de oppervlakte niet meer dan 2 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mag de de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 1,50 meter bedragen. Het bruto oppervlakte mag, voorzover het bouwwerk bovengronds wordt geplaatst niet meer dan 2,00 m² bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in **Bijlage 1**;
- b. wonen met dien verstande dat:
 1. per bouwperceel niet meer dan 1 woning is toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde in sub 1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen', 2 woningen toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water.

10.2 Bouwregels

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

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. bij toepassing van een hellend dak, is de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 50°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dakafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van de woning te worden gebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen in, dan wel ten minste 1 m uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning 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;
- e. 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:

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

- f. in afwijking van het bepaalde **onder e** mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3 m achter de achtergevel van de woning 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;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder e** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van de woning.

10.2.3 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 bouwhoogte 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 5 m bedragen.

10.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen gelden in aanvulling op het bepaalde in **10.2.2** respectievelijk **10.2.3** de volgende regels:

- a. een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m mag bedragen, in welk geval de in **10.2.2 onder e** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn
- e. overkappingen bij woningen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **10.2.2 onder d**.

10.3 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 sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats", uitsluitend voor een begraafplaats;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. kunstobjecten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van de kerktoren aan de Bathmenerweg-Scholtensstraat niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de gebouwen moeten worden voorzien van een hellend dak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dakafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde in de sub a en b gelden voor het bouwen van gebouwen op de gronden met de aanduiding "begraafplaats" de volgende regels:
 1. gebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 2. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag niet meer bedragen dan 2%;
 3. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

In afwijking van het bepaalde in **11.2.1** gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn tevens toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen 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:

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 bijgebouwen tot 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 6,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,5 m;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder d** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw.

11.2.3 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, 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;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

11.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in **11.2.2** respectievelijk 11.2.3 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 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 **11.2.2 onder d** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **11.2.2 onder c**.

11.3 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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Recreatie**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal', uitsluitend voor een sportzaal;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. evenementen;
- j. opslag uitsluitend in het gebouw.

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. bij toepassing van een hellend dak, is de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 50°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dakafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

12.3 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. het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - bostuin", voor een siertuin met behoud van het boskarakter van de aanwezige houtopstanden en natuurlijke begroeiing;

met de daarbijbehorende:

- c. verhardingen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- h. water.

13.2 Bouwregels

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

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevel van en aansluitend aan woningen gelegen:

- a. erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
- b. luifels en dakoverstekken;
- c. balkons;

tot een diepte van 1,5 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.

13.2.2 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 de artikelen **16.2.2 onder c. 17.2.2 onder c en 18.2.2 onder c.**

13.3 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.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - bostuin" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het bebossen van gronden;
- b. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden;
- c. het vellen en rooien van houtgewas op de gronden;
- d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van waterlopen en kolken op de gronden gelegen.

13.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in **13.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.4.3 Vergunningverlening

Een in **13.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - bostuin" door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de siertuin met het boskarakter en de aanwezige houtopstanden en natuurlijke begroeiing.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met de daarbijbehorende:

- c. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. kunstwerken;
- h. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een bergbezinkvoorziening;
- k. water;
- l. evenementen.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

oor 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 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.

14.3 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 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten, pleinen en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;

met de daarbijbehorende:

- c. erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. kunstwerken;
- i. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- j. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen zoals een bergbezinkvoorziening;
- l. water;
- m. evenementen.
- n. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

15.2 Bouwregels

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

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 en 6 meter;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 50 m².

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, gemeten vanaf het aansluitende terrein, niet meer dan 1,50 meter bedragen. Het bruto oppervlakte mag, voorzover het bouwwerk bovengronds wordt geplaatst niet meer dan 2,00 m² bedragen.

15.3 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 16 Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bed & breakfast;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

16.2 Bouwregels

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

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. de dakhelling van een gebouw 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 anders is aangegeven op de verbeelding.

16.2.2 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. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming **Tuin als bedoeld in 13.2.2 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;
- c. 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:

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

- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** 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;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder c** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- f. in aanvulling op het bepaalde **onder c** geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- g. 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.

16.2.3 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.

16.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in **16.2.2** respectievelijk **16.2.3** de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **16.2.2 onder c** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **16.2.2 onder b**.

16.3 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.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² 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.

16.4.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

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

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **23.1** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

16.5.2 Toetsingscriteria:

De in **16.5.1** 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 niet meer dan 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 17 Wonen - 2

17.1 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:
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. "vrijstaand", voor vrijstaande woningen;
 2. "twee-aaneen", voor twee-aaneengebouwde woningen;
 3. "aaneengebouwd", voor aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend voor een garagebox;

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. bed & breakfast;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- i. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- j. water.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

17.2.2 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. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming **Tuin** als bedoeld in **13.2.2 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;
- c. 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:

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

- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** 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;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder c** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- f. in aanvulling op het bepaalde **onder c** geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- g. 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.

17.2.3 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 hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

17.2.4 Overkappingen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in **17.2.2** respectievelijk **17.2.3** de volgende regel:

- a. een overkapping dient ten minste 3 m achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag een overkapping tot niet minder dan 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **17.2.2 onder c** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **17.2.2 onder b**.

17.2.5 Garagebox

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

17.3 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.

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35 % of 50 m² 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 meldingsplicht 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.

17.4.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

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

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **23.1** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

17.5.2 Toetsingscriteria:

De in **17.5.1** 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 niet meer dan 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 18 Wonen - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf in de volgende categorieën:
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. "vrijstaand", voor vrijstaande woningen;
 2. "twee-aaneen", voor twee-aaneengebouwde woningen;
 3. "aaneengebouwd", voor aaneengebouwde woningen;

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bed & breakfast;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2 en 23.2;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. water.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de goothoogte dan wel de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven goot- dan wel bouwhoogte;
- d. de dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "plat dak" een platte dakafdekking is toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3 m te bedragen, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken 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. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waaronder mede begrepen overkappingen binnen de bestemming **Tuin** als bedoeld in **13.2.2 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;

- c. 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:

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

- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** 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;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder c** is een andere dakhelling toegestaan waarbij wordt aangesloten bij de kapvorm van het hoofdgebouw;
- f. in aanvulling op het bepaalde **onder c** geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht;
- g. 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.

18.2.3 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.

18.2.4 Overkappingen bij woningen

Voor overkappingen geldt in aanvulling op het bepaalde in **18.2.2** respectievelijk **18.2.3** de volgende regel:

- 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 1,00 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m mag bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3 m bedraagt, in welk geval de in **18.2.2 onder c** genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in **18.2.2 onder b**.

18.3 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.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **18.2.1 onder c** en de bouw van gebouwen toestaan met een plat dak of met een kap met een afwijkende dakhelling.

18.4.2 Toetsingscriteria

De in **18.4.1** 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.

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van 35% of 50 m² van de woning voor een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf met in achtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie dient te worden behouden;
- b. het bedoelde gebruik mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen sprake mag zijn van bedrijvigheid, waarvoor een meldingsplicht 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.

18.5.2 Bed & Breakfast

Wat betreft bed en breakfast gelden de volgende aanvullende regels:

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

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **23.1** voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

18.6.2 Toetsingscriteria

De in **18.6.1** 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 niet meer dan 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 19 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Op de voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog**' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

19.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **19.2** is niet van toepassing op:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **19.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

19.3.2 Toetsingscriteria

Een in **19.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld alsmede een advies daaromtrent van de regionaal archeoloog.

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

19.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

19.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **19.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van het plan, mits daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- d. ten dienste van de in **19.2.1** genoemde (bouw)werkzaamheden;
- e. die archeologisch onderzoek betreffen;
- f. die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
- g. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m² en niet dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld.

19.4.3 Vergunningverlening

Een in **19.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 20 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

Op de voor '**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag**' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

20.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **20.2** is niet van toepassing op:

- a. bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 5 ha en niet dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **20.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

20.3.2 Toetsingscriteria

Een in **20.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld alsmede een advies daaromtrent van de regionaal archeoloog.

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

20.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,4 m onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage, ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

20.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **20.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, mits daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- d. ten dienste van de in **20.2.1** genoemde (bouw)werkzaamheden;
- e. die archeologisch onderzoek betreffen;
- f. die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
- g. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5 ha en niet dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld.

20.4.3 Vergunningverlening

Een in **20.4.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

22.1.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen, dakhelling en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

22.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, inhoud, aantallen, dakhelling en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

22.2 Parkeren

22.2.1 Algemeen

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.
- c. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

22.2.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in **22.2.1** voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in **22.2.1** voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 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 gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting en/of coffeeshop;
- e. het gebruiken van gronden als standplaats van kampeermiddelen;
- f. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning).

23.2 Parkeren

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag het gebruik van een gebouw of van een onbebouwd terrein uitsluitend worden gewijzigd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.
- c. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de normen neergelegd in de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien deze beleidsregels worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c dienen bij de horecavestiging aan Okkenbroekstraat ten minste acht parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

23.2.1 afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 23.2 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 23.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een 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 omgevingsvergunning 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 andere-bouwwerken 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.

24.2 Toetsingscriteria

Een in **24.1** 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 25 Overige regels

25.1 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 26 Overgangsrecht

26.1 Bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

26.2 Gebruik

- 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 het bepaalde in sub 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 het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: bestemmingsplan "**Nieuw Heeten**".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van horecabedrijven

Categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
02	02	-											
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	1 G	1		
05	03	-											
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking										
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken										
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:										
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen										
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
16	12	-											
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
17	13	-											
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	132	0	Weven van textiel:										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERNEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	19	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieker	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	17	-											
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproductie en zetter	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN										
24	20	-											
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen										
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken										
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken										
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.)										
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken										
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:										
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken										
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieker	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	22	-											
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	23	-											
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieke	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	25	-											
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven										
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven										

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2852	2562, 3311	2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	259, 331	A0										
287	259, 331	B	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
29	27, 28, 33	-										
29	27, 28, 33	-										
29	27, 28, 33	0										
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	-										
30	26, 28, 33	A	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-										
316	293		30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-										
32	26, 33	-										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	-										
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
35	30	-										
35	30	-										
351	301, 3315	0										
351	301, 3315	1	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
36	31	-										
36	31	-										
361	9524	2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	35	-										
40	35	-										
40	35	C0										
40	35	C1	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	C2	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	35	D0										
40	35	D3	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	D5	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	35	E0										
40	35	E2	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	F0										
41	36	-										
41	36	-										
41	36	A0										
41	36	A2	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	36	B0										
41	36	B1	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	-										
45	41, 42, 43	1	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-										

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planter	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen										
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. ≤ 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. ≤ 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. ≤ 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten										
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuiger	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwer	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afva	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtinger	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										

