

Heino, Woolthuisweg 1-3

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen - I	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 8	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 9	Overgangsrecht	19
Artikel 10	Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

I.1 plan

het bestemmingsplan Heino, Woolthuisweg 1-3 met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20230020-VG01 van de gemeente Raalte.

I.2 bestemmingsplan

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

I.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0177.BP20230020-VG01.

I.4 aanduiding

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

I.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

I.6 bebouwing

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

I.7 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.

I.8 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;

I.9 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

I.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

I.11 bestemmingsvlak

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

I.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

I.13 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

I.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

I.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

I.16 bouwvlak

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

I.17 bouwwerk

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

I.18 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

I.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

I.20 gebouw

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

I.21 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

I.22 hellend dak

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

I.23 hoofdgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw dat, door zijn vorm en/of constructie en mede gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwvlak kan worden aangemerkt.

I.24 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

I.25 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

I.26 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

I.27 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

I.28 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.

I.29 peil

- voor een bouwwerk, 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;
- in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

I.30 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

I.31 seksinrichting

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

I.32 voorgevel

de naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of indien het een hoofdgebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

I.33 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

I.34 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 afstand tot de perceelsgrens

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

2.3 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;

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk/gebouw

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

2.6 inhoud van een bouwwerk/gebouw

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk/gebouw

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

2.8 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Tuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbijbehorende:

- b. erven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. wegen en paden;
- h. in- en uitritten.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, 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 meter, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m² en de lengte niet groter is dan 2/3 van de betreffende gevel, één en ander voorzover de afstand tot de perceelsgrens niet kleiner wordt dan 4,00 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen, met uitzondering van pergola's die niet hoger mogen zijn dan 2,70 meter, alsmede vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

3.2.3 Overkappingen

Overkappingen zijn toegestaan, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.2.2 van overeenkomstige toepassing is.

3.3 Nadere eisen

Burgermeester 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 milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting - Woolthuisweg 3*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Tuin' overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder te voldoen aan de inrichting en landschapsmaatregelen conform het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Tuin' overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.4.2 onder a en b, indien in plaats van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
 1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 4 Wonen - I

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis, in de categorie:
 1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
- b. aan- en bijgebouwen;

met de daarbijbehorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. in- en uitritten;
- i. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt maximaal 4 meter danwel de goothoogte aangegeven op de aanduiding 'maximum goothoogte';
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter dan wel de bouwhoogte aangegeven op de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- d. de minimale dakhelling bedraagt 25° en de maximale dakhelling bedraagt 60°;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient aan de niet aangebouwde zijde tenminste 3,00 meter te bedragen;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder b, c en e geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een grotere goot- dan wel bouwhoogte en/of kleinere afstand, dat deze goothoogte/bouwhoogte/afstand mag worden gehandhaafd.

4.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen dienen tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aan- en bijgebouwen dienen in, dan wel tenminste 1,00 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd;
- c. indien de bouwaanduiding 'bijgebouwen' van toepassing is, dienen bijgebouwen uitsluitend binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 75 m². Tevens geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van het bouwperceel;
- e. de goothoogte, bouwhoogte en, bij toepassing van een hellend dak, de dakhelling van de aan- en bijgebouwen dienen te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Goothoogte 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 f mag de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen tot 3,00 meter achter de achterste bouwgrans maximaal 6,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw moet zijn gelegen;

- g. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en bijgebouwen blijven buiten beschouwing: (gedeelten van) gebouwen gelegen binnen het bouwvlak meer dan 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde(n) van het hoofdgebouw;
- h. in aanvulling op het bepaalde onder d tot en met g geldt dat indien op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een groter percentage en/of een grotere goot- dan wel bouwhoogte en/of andere dakhelling dat deze afstand/oppervlakte/percentage/goothoogte/bouwhoogte/dakhelling mag worden gehandhaafd;
- i. in aanvulling op het bepaalde onder f geldt dat bij toepassing van een lessenaarsdak, het dakvlak naar de dichtstbijzijnde perceelsgrens dient te worden gericht.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.2.4 *Overkappingen*

Voor overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een overkapping dient tenminste 3,00 meter 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 meter achter de voorgevel of in 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 meter bedragen, tenzij de afstand tot de voorgevel of het verlengde daarvan meer dan 3,00 meter bedraagt, in welk geval de in 4.2.2 onder d genoemde goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn;
- d. overkappingen worden meegerekend bij het bepalen van de oppervlakte en het percentage als bedoeld in 4.2.2 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 *Afwijkingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder d en de bouw van gebouwen toestaan met een plat dak of met een kap met een afwijkende dakhelling.

4.4.2 *Toetsingscriteria*

De in 4.4.1 vermelde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de woonsituatie;
- 3. de verkeersveiligheid;
- 4. de sociale veiligheid;
- 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik in overeenstemming met de bestemming

In overeenstemming met de bestemming is een gebruik van maximaal 35 % of 50 m² van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen, voor een beroep en/of bedrijf aan huis met in achtname van de volgende regels:

- a. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- 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. het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van de Wet milieubeheer valt, niet is toegestaan;
 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. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in direct verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te worden behouden.

4.5.2 strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in 4.5.1 sub d;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting - Woolthuisweg 3

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Wonen - I' overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder te voldoen aan de inrichting en landschapsmaatregelen conform het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Wonen - I' overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het hoofdgebouw uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsregel afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 4.5.2 onder b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte.

4.6.2 Toetsingscriteria

De in 4.6.1 vermelde afwijking wordt slechts verleend, indien:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning niet meer dan een afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijke bezwaren is;
- f. niet meer dan 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van inwoning.

4.6.3 Afwijkingsregel voorwaardelijke verplichting - Woolthuisweg 3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.5.3 onder a en b, indien in plaats van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
 1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het in Bijlage I opgenomen Erfinrichtingsplan Woolthuisweg 3;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgermeester en wethouders kunnen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven op de verbeelding niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- b. de bestemmings-, bouwgrenzen en overige aanduidingen indien en voor zover deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5,00 meter bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regelingen

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

8.2 Parkeerregels

8.2.1 Parkeerregels bij bouwplannen

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

8.2.2 Parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

8.3 Gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, voorzover gelegen binnen de gemeente Raalte, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in 8.2, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeernormen Raalte 2015".

8.3.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1, indien voldaan wordt aan het gestelde in paragraaf 5.5. van de beleidsregels "Parkeernormen Raalte 2015". Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

8.3.3 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in dit lid onder sub 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Heino, Woolthuisweg 1-3