

# **REGELS**

**Gemeente / Hellendoorn**

**Bestemmingsplan /**

Bebouwde kom Daarle

# INHOUDSOPGAVE

<a href="#"><u>HOOFDSTUK 1 Inleidende regels</u></a>	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 1 Begrippen</u></a>	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 2 Wijze van meten</u></a>	<a href="#"><u>8</u></a>
<a href="#"><u>HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels</u></a>	<a href="#"><u>9</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 3 Agrarisch</u></a>	<a href="#"><u>9</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 4 Bedrijf</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 5 Gemengd</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 6 Groen</u></a>	<a href="#"><u>16</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 7 Maatschappelijk</u></a>	<a href="#"><u>17</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 8 Sport</u></a>	<a href="#"><u>20</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 9 Verkeer - Verblijf</u></a>	<a href="#"><u>22</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 10 Wonen - 1</u></a>	<a href="#"><u>23</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 11 Wonen - 2</u></a>	<a href="#"><u>29</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 12 Wonen - 3</u></a>	<a href="#"><u>35</u></a>
<a href="#"><u>HOOFDSTUK 3 Algemene regels</u></a>	<a href="#"><u>37</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling</u></a>	<a href="#"><u>37</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 14 Algemene aanduidingsregels</u></a>	<a href="#"><u>38</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 15 Algemene afwijkingsregel</u></a>	<a href="#"><u>39</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 16 Algemene wijzigingsregels</u></a>	<a href="#"><u>40</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 17 Overige regels</u></a>	<a href="#"><u>41</u></a>
<a href="#"><u>HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels</u></a>	<a href="#"><u>42</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 18 Overgangsrecht</u></a>	<a href="#"><u>42</u></a>
<a href="#"><u>Artikel 19 Slotregel</u></a>	<a href="#"><u>43</u></a>

# HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**  
het bestemmingsplan "Dorp Daarle" van de gemeente Hellendoorn.
- b. **bestemmingsplan:**  
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand `NL.IMRO.0163.BPDADorpDaarle-ON01` met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. **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;
- d. **aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. **aan huis verbonden beroep:**  
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- f. **aan- of uitbouw:**  
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm, alsmede bijgebouwen die aan het hoofdgebouw of aan een aan- of uitbouw zijn verbonden en een directe toegang hebben tot het hoofdgebouw;
- g. **agrarische bedrijvigheid**  
bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en het houden van dieren, waaronder begrepen paardenfokkerij en intensieve kwekerij; uitgezonderd zijn: paardenhouderij en manege;
- h. **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. **bebouwingspercentage:**  
de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak, indien daarin geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;
- j. **bestaand gebruik of bestaande bebouwing:**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening of een buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**k. bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**l. bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**m. bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**n. bijgebouw:**

een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**o. 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 en het vergroten van een standplaats;

**p. bouwgrens:**

een grens van een bouwvlak;

**q. bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**r. bouwperceelgrens:**

een grens van het bouwperceel;

**s. bouwvlak:**

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

**t. bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**u. detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**v. dienstwoning:**

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;

**w. extensieve openluchtrecreatie:**

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch gebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen

**x. gebouw:**

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

**y. hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**z. horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

**aa. horeca tot en met categorie 1:**

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en de openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

**bb. horeca tot en met categorie 2:**

een horecabedrijf vallend onder categorie 1, alsmede een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

**cc. horeca tot en met categorie 3:**

een horecabedrijf vallen onder de categorie 1 en/of 2, alsmede een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

**dd. indelingslijn:**

een als zodanig ter plaatse aangeduide lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;

**ee. intensieve veehouderij:**

een agrarisch bedrijf of deel daarvan met een brutovloeroppervlakte van ten minste 250 m<sup>2</sup>, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer; onder veehouderij wordt hier niet verstaan: het houden van melkrundvee, schapen en paarden, het "biologisch" houden van dieren en het houden van dieren uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

**ff. overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**gg. overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;

**hh. pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**ii. seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**jj. (straat)peil:**

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein;

**kk. voorgevel:**

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

**ll. voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

**mm. woning/wooneenheid:**

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

**nn. zijgevellijn:**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

**oo. zomerhuis:**

een gebouw dat dient als recreati woonverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

## HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid,
- b. grasland, akkerbouw- en tuinbouwgewassen
- c. instandhouding en ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers met een breedte van maximaal 10 m,
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voerpaden en picknickplaatsen,
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dressuurweide" is een dressuurweide toegestaan.

In de bestemming is niet begrepen de opslag van mest en voer.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding niet meer bedraagt dan 1,3 m;
  2. in afwijking van het gestelde onder 1 geldt ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - dressuurweide" een maximale bouwhoogte van 1,6 m voor een erf- of perceelsafscheiding.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. naast de in lid a genoemde bedrijven zijn toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'landbouwmechanisatiebedrijf' een landbouwmechanisatiebedrijf;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - elektrotechnisch installatiebedrijf' een elektrotechnisch (koeltechnisch)installatiebedrijf;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meelfabriek' is een meelfabriek toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schilderbedrijf spuitelij' is een schildersbedrijf toegestaan met spuitelij;
  5. ter plaatsen van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is toegestaan een verkooppunt van motorbrandstoffen met aanvullend een verkooppunt van LPG;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt LPG' mag het vulpunt voor het afleveren van LPG aan het verkooppunt aanwezig zijn.
- c. wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- d. functies zoals gesteld onder a tot en met b moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage;
- e. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolge.

Stalling van materialen/voertuigen en dergelijke op openbaar terrein is niet toegestaan.

### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de ter plaatse aangeduide maatvoering dient in acht te worden genomen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte bedraagt binnen het bouwvlak niet meer dan de bouwhoogte van de gebouwen, zoals genoemd onder a;

2. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m<sup>1</sup>;
3. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt niet meer dan:
  - a. 1 m<sup>1</sup> of
  - b. 2 m<sup>1</sup> en
    1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. achter de voorgevelrooilijn, en
    3. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
4. in de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3 m<sup>1</sup>.

De ter plaatse aangeduide maatvoering is niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### **4.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **4.3.1 Afwijking bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2](#), sub a, onder 1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m<sup>1</sup>, indien het bouwvlak (nagenoeg) ligt op de bouwgrenzen van het bestaande hoofdgebouwen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **4.3.2 Afwijking bouwen erf- of perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2](#) sub b onder 3 ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de Bijlage Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn 2015.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van het bepaalde in lid [4.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. de vanaf de omliggende gronden en opstallen zichtbare opslag en stalling van goederen op erven;
- b. de opslag van consumentenvuurwerk van meer dan 10.000 kg per bedrijf en de opslag van professioneel vuurwerk;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel en horeca.

## **4.5 Afwijking van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Afwijking gebruik vestiging ander bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder a ten behoeve van de vestiging van bedrijven:

- a. die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. die vergelijkbaar zijn met de bestaande bedrijven en die zich willen vestigen in plaats van het bestaande bedrijf en die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de bestaande bedrijven.

### **4.5.2 Afwijking gebruik toepassing parkeernormen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1](#) onder c ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

## **4.6 Omgevingsvergunning - activiteit slopen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de op de verbeelding als "karakteristiek" aangeduide gebouwen of andere bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken.

Een omgevingsvergunning voor het slopen wordt slechts verleend indien ofwel aannemelijk is gemaakt dat herbouw in dezelfde of een ter plaatse passende nieuwe karakteristiek zal plaatsvinden dan wel indien er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen mogelijkheid is om verval van het karakteristiek tegen te gaan.

## Artikel 5 Gemengd

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening met hoofdzakelijk een baliefunctie die in de regel in winkelpanden wordt uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf, een schoonheidssalon, een reisbureau, een bank en een videotheek;
- b. kantoren;
- c. horeca tot en met categorie - 2;
- d. detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig' is grootschalige detailhandel toegestaan;
- f. wonen, uitsluitend overeenkomstige de bestaande situatie;
- g. functies zoals gesteld onder a tot en met f moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage;
- h. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen.

### 5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de ter plaatste aangeduide maatvoering dient in acht te worden genomen;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte bedraagt binnen het bouwvlak niet meer dan de bouwhoogte van de gebouwen zoals genoemd onder a
  2. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt niet meer dan:
    - a. 1 m<sup>1</sup> of
    - b. 2 m<sup>1</sup> en
      1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat:
      2. achter de voorgevelrooilijn, en
      3. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
  3. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 10 m<sup>1</sup>;

4. in de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3 m<sup>1</sup>.

De ter plaatse aangeduide maatvoering is niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>, licht- en vlaggenmasten of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m<sup>1</sup> ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### **5.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afwijking bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.2](#), sub a, onder 1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m<sup>1</sup>, indien het bouwvlak (nagenoeg) ligt op de bouwgrenzen van het bestaande hoofdgebouwen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **5.3.2 Afwijking bouwen erf- of perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.2](#) sub b ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de Bijlage Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn 2015.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van het bepaalde in lid [5.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- de vanaf de omliggende gronden en opstallen zichtbare opslag en stalling van goederen;
- de opslag van consumentenvuurwerk van meer dan 10.000 kg per bedrijf en de opslag van professioneel vuurwerk.

### **5.5 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#) onder f ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

## **5.6 Omgevingsvergunning - activiteit slopen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de op de verbeelding als "karakteristiek" aangeduide gebouwen of andere bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken.

Een omgevingsvergunning voor het slopen wordt slechts verleend indien ofwel aannemelijk is gemaakt dat herbouw in dezelfde of een ter plaatse passende nieuwe karakteristiek zal plaatsvinden dan wel indien er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen mogelijkheid is om verval van het karakteristiek tegen te gaan.

## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, gazon, groenstroken;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. langsparkeren, aansluitend op de bestemming verkeer en verblijf;
- f. water
- g. extensieve openluchtrecreatie.

### **6.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen, met uitzondering van bestaande gebouwen, geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt maximaal 2 m<sup>1</sup>.
- c. Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m<sup>1</sup>.

### **6.3 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.1](#) ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen, zoals haaksparkeren, tot een maximum van 5% van het bestemmingsvlak.

## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en educatieve voorzieningen;
- b. sociaal/medische voorzieningen;
- c. culturele voorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke doeleinden;
- e. wonen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. sport- en speelvoorzieningen;
- h. ondersteunende horeca, uitsluitend ten dienste van de onder a tot en met d en g genoemde voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidsgevoelige objecten' mogen geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder worden gerealiseerd of toegevoegd.
- j. functies zoals gesteld onder a tot en met e en g moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage;
- k. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen.

met daarbij behorende erven en groenvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de ter plaatse aangeduide maatvoering dient in acht te worden genomen;
  3. daar waar op de verbeelding het gebouw is aangeduid als "karakteristiek" dient de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkend uit de goothoogte, nokhoogte, dakvorm en situering gehandhaafd te blijven. Het gestelde in dit lid, sub a onder 2 is niet van toepassing.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte bedraagt binnen het bouwvlak niet meer dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte
  2. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding niet meer bedraagt dan:
    - a. 1 m of
    - b. 2 m en

1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat:
2. achter de voorgevelrooilijn, en
3. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
3. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m.
4. in de overige gevallen bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 4 m

De ter plaatse aangeduide maatvoering is niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### **7.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **7.3.1 Afwijking bouwen gewijzigde hoofdvorm karakteristiek gebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#), sub a, onder 3 voor het aanbrengen van veranderingen aan de bestaande uitwendige hoofdvorm, mits de karakteristiek van het gebouw als totaal niet verandert en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **7.3.2 Afwijking bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#), sub a, onder 1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m, indien het bouwvlak (nagenoeg) ligt op de bouwgrenzen van het bestaande hoofdgebouwen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **7.3.3 Afwijking bouwen erf- of perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#) onder b ten behoeve van het bouwen van een erf- of terreinafscheiding overeenkomstig de Bijlage Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn 2015.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van het bepaalde in lid [7.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen de vanaf de omliggende gronden en opstallen zichtbare opslag en stalling van goederen op erven.

### **7.5 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.1](#) onder h ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

### **7.6 Omgevingsvergunning - activiteit slopen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de op de verbeelding als "karakteristiek" aangeduide gebouwen of andere bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken.

Een omgevingsvergunning voor het slopen wordt slechts verleend indien ofwel aannemelijk is gemaakt dat herbouw in dezelfde of een ter plaatse passende nieuwe karakteristiek zal plaatsvinden dan wel indien er naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders geen mogelijkheid is om verval van het karakteristiek tegen te gaan.

## Artikel 8 Sport

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en spel;
- b. ondersteunende horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van de onder a genoemde voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. functies zoals gesteld onder a en b moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage
- e. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen.

met de daarbij behorende openbare nuts-, verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de binnen het bouwvlak aangegeven maatvoering dient in acht te worden genomen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 20 m<sup>1</sup>;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 10 m<sup>1</sup> met dien verstande dat de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding niet meer bedraagt dan 2 m<sup>1</sup>.

De ter plaatse aangeduide maatvoering is niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ongeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m<sup>1</sup> ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

### **8.3.1 Afwijking bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.2](#) sub a, onder 1 voor het buiten het bouwvlak bouwen van bebouwing tot een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 10 m<sup>1</sup>, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

### **8.4 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.1](#) onder d ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

## **Artikel 9 Verkeer - Verblijf**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets-/voetpad;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. additionele voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut.

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

### **9.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken ten hoogste 10 m<sup>1</sup> mag bedragen.
- c. Parkeerdekken zijn niet toegestaan.

## Artikel 10 Wonen - 1

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen;
- d. functies zoals gesteld onder a en b moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage.

### 10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het aantal dat in het bouwvlak ter plaatse is aangeduid;
  2. de woningen worden vrijstaand of tot ten hoogste het bestaande aantal aaneen gebouwd danwel tot het aantal dat is aangegeven in het bouwvlak met de aanduiding "aantal aaneen te bouwen wooneenheden";
  3. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
  4. de afstand tussen de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt maximaal:
    - a. voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van ten minste 20 m: 15 m;
    - b. voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van minder dan 20 m en voor twee aaneen gebouwde woningen: 12 m<sup>1</sup>;
    - c. voor meer dan twee aaneen gebouwde woningen: 10 m<sup>1</sup>,voor zover de afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterperceelgrens minimaal 8 m bedraagt.  
Indien deze afstand minder dan 8 m<sup>1</sup> is, dan bedraagt de afstand tussen de voor- en achtergevel altijd maximaal 10 m<sup>1</sup>, dan wel de bestaande afstand tussen de voor- en achtergevel;
  5. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
  6. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  7. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel van het hoofdgebouw danwel de bestaande

afstand indien die minder is, dan wel achter het verlengde daarvan gebouwd; deze regel geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als de belangrijkste voorgevel is aan te merken;

8. voor hoofdgebouwen bedraagt de maximum goothoogte 3,50 m<sup>1</sup>, de maximum bouwhoogte 9 m<sup>1</sup> en de minimum en maximum dakhelling respectievelijk 35° en 60°, tenzij de bestaande maatvoering afwijkt, dan mag deze bestaande maatvoering worden aangehouden.  
Indien een afwijkende maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is weergegeven, dient de betreffende maatvoeringsaanduiding te worden aangehouden.
9. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m<sup>1</sup> en 6 m<sup>1</sup>, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelsgrens niet meer mag bedragen dan 3 m<sup>1</sup> en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m<sup>1</sup> op een afstand van minimaal 3 m<sup>1</sup> uit de perceelsgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;
10. de gezamenlijke oppervlakte aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen binnen het bouwvlak en de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
  - b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
11. daar waar op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' is opgenomen geldt dat de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkend uit de goothoogte, nokhoogte, dakvorm en situering gehandhaafd dient te blijven.

b. Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m<sup>1</sup>;
2. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt niet meer dan:
  - a. 1 m<sup>1</sup> of
  - b. 2 m<sup>1</sup> en
    1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. achter de voorgevelrooilijn, en
    3. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>.

welstand van

Zowel voor lid a als voor lid b, als hiervoor genoemd, geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m<sup>1</sup> ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de hoofdgebouwen ten opzichte van andere woningen waarbij met name wordt bedoeld het bouwen in de voorgevelrooilijn;
- b. de plaats en de hoogte van de gebouwen en overkappingen indien binnen 3 m<sup>1</sup> van de erfgrans wordt gebouwd;
- c. de minimum goothoogte van de hoofdgebouwen indien de goothoogte meer dan 1 m<sup>1</sup> verschilt ten opzichte van bestaande hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen;
- d. de plaats van aan- of uitbouwen en van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw, indien het bouwplan ertoe leidt dat aan beide kanten van het hoofdgebouw bijgebouwen worden gerealiseerd;
- e. de plaats van andere bouwwerken.

### 10.4 Afwijking van de bouwregels

#### 10.4.1 Afwijking bouwen uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 3, 5, 7 en 10 behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans. Daarbij mag de voorgevelrooilijn met maximaal 1,50 m<sup>1</sup> worden overschreden, mits

- a. de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw èn;
- b. de goothoogte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 3 m<sup>1</sup> èn;
- c. er een onbebouwde tuin tussen de uitbouw en het openbaar gebied resteert van ten minste 2 m<sup>1</sup>.

Deze omgevingsvergunning mag alleen verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### 10.4.2 Afwijking bouwen van ten hoogste een tuinhuisje of prieeltje

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 5 en 7 ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één tuinhuisje of prieeltje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>1</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m<sup>1</sup>, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m<sup>1</sup> uit de perceelgrans en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### 10.4.3 Afwijking bouwen aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 3, 5 en 7 ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste 2,50 m<sup>1</sup> aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m<sup>1</sup> achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 3 m<sup>1</sup> tussen de erfgrans en deze bebouwing overblijft, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **10.4.4 Afwijking bouwen overkapping 1m achter voorgevel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 5 en 7 ten behoeve van een overkapping voor de in lid [10.2](#), sub a, onder 7 genoemde 3 m<sup>1</sup>, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m<sup>1</sup> achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m<sup>1</sup>, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **10.4.5 Afwijking bouwen onder overschrijding maximum bebouwingspercentage**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 10 b, ten behoeve van een overschrijding van het in lid [10.2](#), sub a, onder 10.b genoemde maximum bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 70%. Deze afwijking wordt uitsluitend toegestaan bij het een levensloopbestendige woning. Onder een levensloopbestendige woning wordt in dit verband een woning verstaan waarbij op de begane grond ten minste een bad- en een slaapkamer aanwezig dient te zijn en waarbij op het achtererf van de woning, na het toepassen van deze afwijking, een onbebouwde ruimte van ten minste 20 m<sup>2</sup> aanwezig dient te blijven als kwalitatieve ruimte, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **10.4.6 Afwijking bouwen met hogere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 8 en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m<sup>1</sup> uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **10.4.7 Afwijking bouwen aaneengebouwd op de perceelsgrens zonder wijkende kap**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 9 en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze op de

perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld

#### **10.4.8 Afwijking bouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub a, onder 10 uitsluitend voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid [10.6.1](#) mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **10.4.9 Afwijking bouwen ten behoeve van vervangende nieuwbouw bijgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#), sub, onder 10 voor de vervangende nieuwbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien de bestaande oppervlakte meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte die wordt gerealiseerd, maximaal de helft bedraagt van de bestaande oppervlakte die wordt gesloopt; èn,
- b. de oppervlakte aan vervangende nieuwbouw maximaal 150 m<sup>2</sup> meer mag bedragen dan de in lid [10.2](#), sub 10 genoemde 75 m<sup>2</sup>.

Deze omgevingsvergunning mag alleen verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **10.4.10 Afwijking bouwen erf- of perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2](#) onder b ten behoeve van het bouwen van een erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de Bijlage Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn 2015.

#### **10.4.11 Afwijking bouwen gewijzigde hoofdvorm karakteristiek**

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 sub, onder 11, voor het aanbrengen van veranderingen aan de bestaande uitwendige hoofdvorm, mits de karakteristiek van het gebouw als totaal niet verandert en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **10.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van het bepaalde in lid [10.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of zomerhuis.

## **10.6 Afwijking van de gebruiksregels**

### **10.6.1 Afwijking gebruik kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.1](#) voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een aan een woning gebonden kleinschalig bedrijf met dien verstande dat:

- onder kleinschalige bedrijfsactiviteiten slechts worden begrepen activiteiten in de dienstverlenende of ambachtelijke sfeer, waarvoor geen grote opslag- of stallingsruimte nodig is en die zijn genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel die daarmee vergelijkbaar zijn;
- de afwijking alleen wordt verleend, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren);
- en de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd.

### **10.6.2 Afwijking gebruik toepassing parkeernormen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.1](#) onder d ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

## Artikel 11 Wonen - 2

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen;
- d. functies zoals gesteld onder a en b moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage.

### 11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het aantal dat in het bouwvlak ter plaatse is aangeduid;
  2. de woningen worden vrijstaand of tot ten hoogste het bestaande aantal aaneen gebouwd danwel tot het aantal dat is aangegeven in het bouwvlak met de aanduiding "aantal aaneen te bouwen wooneenheden";
  3. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
  4. de afstand tussen de voor- en achtergevel van hoofdgebouwen bedraagt maximaal:
    - a. voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van ten minste 20 m: 15 m;
    - b. voor vrijstaande woningen met een perceelbreedte van minder dan 20 m en voor twee aaneen gebouwde woningen: 12 m<sup>1</sup>;
    - c. voor meer dan twee aaneen gebouwde woningen: 10 m<sup>1</sup>,voor zover de afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.  
Indien deze afstand minder dan 8 m<sup>1</sup> is, dan bedraagt de afstand tussen de voor- en achtergevel altijd maximaal 10 m<sup>1</sup>, danwel de bestaande afstand tussen de voor- en achtergevel;
  5. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
  6. de afstand van de zijgevels van hoofdgebouwen, niet zijnde zijgevels van de aaneen gebouwde zijden van woningen, tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  7. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 3 m<sup>1</sup> achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het

verlengde daarvan gebouwd; deze regel geldt niet voor een tweede of volgende naar de weg gekeerde gevel die niet als de belangrijkste voorgevel is aan te merken;

8. voor hoofdgebouwen bedraagt de minimum en maximum goothoogte respectievelijk 2,50 m en 6 m, de maximum bouwhoogte 10 m<sup>1</sup> en de minimum en maximum dakhelling respectievelijk 30° en 55°, tenzij de bestaande maatvoering afwijkt, dan mag deze bestaande maatvoering worden aangehouden.

Indien een afwijkende maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is weergegeven, dient de betreffende maatvoeringsaanduiding te worden aangehouden.

9. de goot- en bouwhoogten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m<sup>1</sup>, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelsgrens niet meer mag bedragen dan 3 m<sup>1</sup> en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 6 m<sup>1</sup> op een afstand van minimaal 3 m<sup>1</sup> uit de perceelsgrens; de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 60°;
10. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die liggen die liggen binnen het bouwvlak binnen de in dit lid onder 4 genoemde afstand tussen voor- en achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet worden meegerekend bij deze oppervlakte;
  - b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt.

- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden -de volgende regels:

1. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
2. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt niet meer dan:
  - a. 1 m<sup>1</sup> of
  - b. 2 m<sup>1</sup> en
    1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
    2. achter de voorgevelrooilijn, en
    3. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>.

welstand van

Zowel voor lid a als voor lid b, als hiervoor genoemd, geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m<sup>1</sup> ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### 11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van de hoofdgebouwen ten opzichte van andere woningen waarbij met name wordt bedoeld het bouwen in de voorgevelrooilijn;
- b. de plaats en de hoogte van de gebouwen en overkappingen indien binnen 3 m<sup>1</sup> van de erfgrans wordt gebouwd;
- c. de minimum goothoogte van de hoofdgebouwen indien de goothoogte meer dan 1 m<sup>1</sup> verschilt ten opzichte van bestaande hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen;
- d. de plaats van aan- of uitbouwen en van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw, indien het bouwplan ertoe leidt dat aan beide kanten van het hoofdgebouw bijgebouwen worden gerealiseerd;
- e. de plaats van andere bouwwerken.

## **11.4 Afwijking van de bouwregels**

### **11.4.1 Afwijking bouwen uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 3, 5, 7 en 10 ten behoeve van een uitbouw voor de naar de weg gekeerde bouwgrans. Daarbij mag de voorgevelrooilijn met maximaal 1,50 m<sup>1</sup> worden overschreden, mits

- a. de gevelbreedte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 60% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw èn;
- b. de goothoogte van de uitbouw niet meer bedraagt dan 3 m<sup>1</sup> èn;
- c. er een onbebouwde tuin tussen de uitbouw en het opbaar gebied resteert van ten minste 2 m<sup>1</sup>.

Deze omgevingsvergunning mag alleen verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld

### **11.4.2 Afwijking bouwen van ten hoogste een tuinhuisje op priedtje**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 5 en 7 ten behoeve van de plaatsing van ten hoogste één tuinhuisje of priedtje met een oppervlakte van ten hoogste 10 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m<sup>1</sup>, mits deze wordt geplaatst op ten minste 1 m<sup>1</sup> uit de perceelgrans en achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

### **11.4.3 Afwijking bouwen aan- of uitbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 3, 5 en 7 ten behoeve van een aan- of uitbouw met een breedte van ten hoogste

2,50 m<sup>1</sup> aan de zijgevel van een hoofdgebouw die is gericht naar het openbaar gebied, mits deze wordt gebouwd op een afstand van ten minste 3 m<sup>1</sup> achter het verlengde van de voorgevel en er een ruimte van minimaal 3 m<sup>1</sup> tussen de erfgrans en deze bebouwing overblijft, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.4 Afwijken bouwen overkapping 1m achter de voorgevel**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 5 en 7 ten behoeve van een overkapping voor de in lid [11.2](#), sub a, onder 7 genoemde 3 m, mits deze overkapping wordt gerealiseerd vanaf minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan en deze overkapping een bouwhoogte heeft van maximaal 3 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.5 Afwijken bouwen onder overschrijding maximum bebouwingspercentage**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 10 b, ten behoeve van een overschrijding van het in lid [11.2](#), sub a, onder 10.b genoemde maximum bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 70%. Deze afwijking wordt uitsluitend toegestaan bij het een levensloopbestendige woning. Onder een levensloopbestendige woning wordt in dit verband een woning verstaan waarbij op de begane grond ten minste een bad- en een slaapkamer aanwezig dient te zijn en waarbij op het achtererf van de woning, na het toepassen van deze afwijking, een onbebouwde ruimte van ten minste 20 m<sup>2</sup> aanwezig dient te blijven als kwalitatieve ruimte, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.6 Afwijking bouwen met hogere goot- en bouwhoogte**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 8 en toestaan dat de goot- en bouwhoogte worden vergroot ten behoeve van een gedeeltelijke kapverhoging over de volledige breedte van de kap van het hoofdgebouw voorzover deze wordt gebouwd op het dakvlak dat afloopt naar de achtergevel van het hoofdgebouw en 1 m uit de achtergevel van de woning wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.7 Afwijking bouwen aaneengebouwd op de perceelsgrens zonder wijkende kap**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 9 en toestaan dat de aan- of uitbouwen of bijgebouwen, voor zover deze op de perceelsgrens aaneengebouwd zijn, geen wijkende kap behoeven te krijgen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.8 Afwijking bouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub a, onder 10 uitsluitend voor het vergroten van het oppervlak tot maximaal 150 m<sup>2</sup> voor

kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid [11.6.1](#) mits de gezamenlijke oppervlakte met gebouwen en overkappingen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.9 Afwijking bouwen ten behoeve van vervangende nieuwbouw bijgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#), sub, onder 10 voor de vervangende nieuwbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien de bestaande oppervlakte meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte die wordt gerealiseerd, maximaal de helft bedraagt van de bestaande oppervlakte die wordt gesloopt; en,
- b. de oppervlakte aan vervangende nieuwbouw maximaal 150 m<sup>2</sup> meer mag bedragen dan de in lid [11.2](#), sub 10 genoemde 75 m<sup>2</sup>.

Deze omgevingsvergunning mag alleen verleend worden indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld.

#### **11.4.10 Afwijking bouwen erf- of perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2](#) onder b ten behoeve van het bouwen van een erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de Bijlage Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn 2015.

### **11.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt het bepaalde in lid [11.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of zomerhuis.

### **11.6 Afwijking van de gebruiksregels**

#### **11.6.1 Afwijken gebruik kleinschalige bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.1](#) voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een aan een woning gebonden kleinschalig bedrijf met dien verstande dat:

- onder kleinschalige bedrijfsactiviteiten slechts worden begrepen activiteiten in de dienstverlenende of ambachtelijke sfeer, waarvoor geen grote opslag- of stallingsruimte nodig is en die zijn genoemd in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel die daarmee vergelijkbaar zijn;
- de afwijking alleen wordt verleend, mits dit geen nadelige invloed heeft op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren);

en de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd.

#### **11.6.2 Afwijking gebruik toepassing parkeernormen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.1](#) onder d ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

## Artikel 12 Wonen - 3

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van appartementen met bergingen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. water: functies moeten aan waterhuishoudkundige voorwaarden voldoen, zoals vastgelegd in het op 15 december 2015, onder nummer 15INT03435, vastgestelde rioleringsplan (GRP)2016-2020 Hellendoorn. Dit geldt alleen voor nieuwe situaties en de daaruit voortvloeiende waterhuishoudkundige gevolgen;
- e. functies zoals gesteld onder a moeten in parkeergelegenheid voorzien overeenkomstig de normering als vermeld in de bijlage "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012. Bij de berekening van de extra behoefte aan parkeerplaatsen wordt de bestaande oppervlakte buiten beschouwing gelaten. Alleen de nieuwe situatie en de daaruit voortvloeiende grotere behoefte aan parkeerplaatsen, ten opzichte van de bestaande behoefte, is basis voor de berekening van de parkeerbijdrage.

### 12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van appartementen gelden de volgende regels:
  1. de appartementen en bergingen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
  2. het aantal appartementen bedraagt maximaal het bestaande aantal dan wel het aantal dat is aangeduid in het bouwvlak;
  3. de maximum bouwhoogte van appartementen bedraagt niet meer dan de maatvoering die plaatse is aangeduid;
  4. de maximum bouwhoogte van de bergingen bedraagt niet meer dan 3 m<sup>1</sup>
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m<sup>1</sup>;
  2. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding bedraagt niet meer dan:
    - a. 1 m<sup>1</sup>, of
    - b. 2 m<sup>1</sup>, en
      1. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de afbeelding op de tekening is aangeduid, en
      2. achter de voorgevelrooilijn, en
      3. op meer dan 1 m<sup>1</sup> van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van het gebied worden aangetoond.
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m<sup>1</sup>.

Zowel voor lid a als voor lid b, als hiervoor genoemd, geldt dat de aangeduide maatvoering niet van toepassing is op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, mansardekappen, dakkapellen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen,

gevelversieringen, voorzieningen voor technische installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en uitbouwen met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup> of kleiner en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m<sup>1</sup> ten opzichte van de bouwgrens bedraagt.

### **12.3 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.2](#) onder b ten behoeve van het bouwen van een erf- of perceelafscheiding overeenkomstig de Bijlage Schuttingenbeleid gemeente Hellendoorn 2015.

### **12.4 Afwijking van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.1](#) onder e ten behoeve van normen voor het parkeren en/of laden en lossen op eigen terrein overeenkomstig de flexibiliteit en uitzonderingen uit de "Nota parkeernormen", vastgesteld op 11 december 2012 door de raad van de gemeente Hellendoorn.

## **HOOFDSTUK 3 Algemene regels**

### **Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling**

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 14 Algemene aanduidingsregels**

### **14.1 Veiligheidszone - lpg**

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaande zodanige objecten.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan en toe te staan dat:

- a. kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, wachthuisjes (abri's), telefooncellen, fietsenstallingen, weegbruggen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen of speelplaatsen, in afwijking van de bestemming volgens het plan worden gebouwd, voorzover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 25 m<sup>2</sup> en geen grotere goothoogte dan 3 m<sup>1</sup> en bouwhoogte van 5 m<sup>1</sup> hebben;
- b. liftschachten worden gebouwd;
- c. van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingsgrenzen in geringe mate wordt afgeweken, voorzover zulks bij de definitieve uitmeting noodzakelijk blijkt voor een goede uitvoering van het plan, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de grenzen van de weg niet wordt verminderd;
- d. van de voorgeschreven maten tot een maximum van 10% wordt afgeweken, mits de afstand van de bouwgrenzen tot de grenzen van de weg niet wordt verminderd;
- e. ten aanzien van de bouwhoogte van antennemasten mag worden afgeweken voorzover de bouwhoogte niet meer dan 40 m<sup>1</sup> ten opzichte van het maaiveld bedraagt;
- f. buiten het bouwvlak wordt gebouwd voorzover volledig beneden het peil wordt gebouwd en:
  1. een diepte van 6 m<sup>1</sup> niet wordt overschreden;
  2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
  3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt.

De afwijkingen worden niet toegepast indien:

- a. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
- b. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende erven;
- c. het stedenbouwkundig beeld hierdoor in ernstige mate wordt verstoord.

## **Artikel 16 Algemene wijzigingsregels**

### **16.1 Wijzigingsbevoegdheid naar "Bedrijf"**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', 'Verkeer en verblijf' en 'Groen' ten behoeve van het realiseren van bedrijven, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend bedrijven behorende tot de categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn toegelaten of categorie 3.1 als deze door aard, omvang en/of toepassing van moderne technieken in alle redelijkheid gelijk te stellen is aan bedrijven met de categorie 2;
- b. het terrein in hoofdzaak bestemd is voor kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven;
- c. per bedrijf de perceelsoppervlakte niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Wanneer de bedrijfseconomische noodzaak wordt aangetoond, kan de perceelsoppervlakte vergroot worden tot 4.000 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 11 m;
- e. binnen het gebied een openbare ontsluiting wordt gerealiseerd, mede met het oog op toekomstige ontwikkelingen;
- f. bedrijfswoningen niet mogen worden gebouwd;
- g. de kwaliteit van de bodem is onderzocht en er is aangetoond dat er, al dan niet door het nemen van saneringsmaatregelen, geen risico's bestaan voor de volksgezondheid;
- h. bij de voorbereiding rekening zal worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Natuurbeschermingswet en eventuele negatieve effecten die kunnen optreden voor de in het aangewezen Vogelrichtlijngebied voorkomende vogelsoorten en hun habitatten. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zullen de (bouw)werkzaamheden pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Natuurbeschermingswet is ontvangen;
- i. de verbeelding en de regels van het wijzigingsplan zoveel mogelijk aansluiten bij de regels als gesteld in de artikelen, 4, 6 en 9 van de regels.

### **16.2 Wijzigingsbevoegdheid overdracht gronden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf' en 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bij de woning behorende tuin en/of te bebouwen erven, met dien verstande dat de regels in de woonbestemmingen ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van toepassing zijn.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Uitsluiting seksinrichting**

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

## **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 18 Overgangsrecht**

#### **18.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of een omgevingsvergunning, 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 bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan van het bepaalde in het eerste lid 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.

#### **18.2 Overgangsrecht 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'NL.IMRO.0163.BPDADorpDaarle-ON01'.

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d.  
met nr.:

, voorzitter

, griffier