

**Bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein
Blankenfoort**

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Water	15
Hoofdstuk3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Overige regels	20
Artikel 11	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Lijst van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Heino, uitbreiding bedrijventerrein Blankenfoort' met identificatienummer NL.IMRO.0177.BP20210002-VG01 van de gemeente Raalte;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.6 archeologische verwachtingswaarde

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied;

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.11 beperkt kwetsbaar object

een object waarvan ingevolge het Besluit externe veiligheid en het Vuurwerkbesluit een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.12 bestand(e)

- a. 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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover 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 andere planologische toestemming;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 Bevi-inrichting

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

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwen

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 detailhandel

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

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 horecabedrijf

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

1.25 kantoor

een ruimte welke door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.26 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.27 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.28 parkeervoorziening

(on)gebouwde inrichting bestemd voor het parkeren of stallen van voertuigen;

1.29 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.30 seksinrichting

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

1.31 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;

1.32 voorgevellijn

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het vlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de afstand tot de perceelsgrens

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

2.3 de 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk/gebouw

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;

2.5 de 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 worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de 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.

2.7 meten op de verbeelding

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

2.8 overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 2' voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze regels horende en als zodanig deel uitmakende Bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) met in achtname van het bepaalde in sub d;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 3.1' voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, 2, en 3.1, zoals vermeld in de bij deze regels horende en als zodanig deel uitmakende Bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) met inachtname van het bepaalde in sub d;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met bedrijfscategorie 3.2' voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, 2, 3.1 en 3.2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende Bijlage 1 (Lijst van bedrijfsactiviteiten) met inachtname van het bepaalde in sub d;
- d. de verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte mag maximaal 60% / 40% bedragen, mits de kantoorruimten bouwkundig zijn gekoppeld aan de bedrijfsruimten;
- e. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;

met daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

met daaraan ondergeschikt:

- g. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen alsmede van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de onbebouwde zone van een bedrijfsperceel tussen de naar de weg gekeerde zijde en de bebouwingsgrens alsmede de onbebouwde zone langs de Rondweg-Heino uitsluitend bestemd zijn voor de aanleg van parkeerplaatsen en groenvoorzieningen;
- h. (infiltratie)groenvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. water;
- k. openbare nutsvoorzieningen.

met inachtname van het volgende:

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

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 65%, tenzij anders is aangegeven;
- c. de afstand van een gebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 4,00 meter bedragen, tenzij op het moment van ter visie legging van het ontwerpplan sprake is van een kleinere afstand, in welk geval deze afstand geldt als minimale afstand;
- d. de bouwhoogte van gebouwen dient te voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals opgenomen op de verbeelding.

3.2.2 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, binnen het aangegeven bouwvlak mag de hoogte van de hoofdbebouwing niet overschrijden, met uitzondering van (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale hoogte 10,00 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het aangegeven bouwvlak mag voor (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, maximaal 10,00 meter bedragen.

3.2.3 Overkappingen

Voor overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een overkapping mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- b. een overkapping dient tenminste 3,00 meter achter het verlengde van de voorgevel(s) van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag een overkapping tot niet minder dan 1,00 meter achter de voorgevellijn of in het verlengde daarvan worden gebouwd met dien verstande dat de overkapping aan de voorzijde geheel open dient te zijn;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in 3.2.1 sub a, teneinde de bouw van bedrijfsgebouwen, die de voorgevellijn overschrijden, toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de overschrijding mag maximaal 5 meter zijn en de maximale bouwhoogte is 4 meter;
 2. aangetoond moet worden, dat elders op het bouwperceel in voldoende mate ruimte aanwezig is voor het parkeren van (vracht-)wagens en het laden en lossen van goederen;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 4. verkeersveiligheid, brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijdingsmogelijkheden dienen te zijn gewaarborgd;
- b. het bepaalde in 3.2.1 sub d, teneinde een hoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 15,00 meter toe te staan, indien dit uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; deze ontheffingsmogelijkheid geldt alleen, indien de desbetreffende bebouwing gelegen is binnen de zone, waar een maximale hoogte van 10 meter of 11 meter geldt;

- c. het bepaalde in 3.2.2 sub b, teneinde een hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en silo's tot maximaal 20,00 meter toe te staan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gronden als bedoeld in 3.1 onder sub a t/m e is toegestaan mits:

- a. voor de gehele zuidelijke rand van onderhavig plangebied een verhoogde houtwal van minimaal 2 meter hoog is aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor detailhandel, anders dan bedoeld in 3.1 sub d;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik zoals genoemd in Artikel 8.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ontheffing categorie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub a t/m c ten behoeve van de vestiging van een bedrijf of een gedeelte ervan en het gebruik van grond en de opstallen hiervoor in een hogere categorie, dan wel voor een bedrijf dat niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, mits het bedrijf aantoont dat de activiteiten, wat hinder, aard en omvang betreft, toelaatbaar zijn op de gewenste locatie en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu, met dien verstande dat de bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer van deze ontheffingsmogelijkheid zijn uitgesloten.

3.6.2 Ontheffing Rondweg - Heino

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub f voor het gebruik van de zone gelegen aan de Rondweg-Heino ten behoeve van de uitstalling ten verkoop en de presentatie van met name volumineuze goederen en auto's, mits daarbij het aanzien van het bedrijventerrein niet wordt geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (infiltratie) groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. voet- en rijwielpaden;
- f. calamiteitenroute;
- g. verhardingen;

met de daarbij behorende:

- h. kunstwerken;
- i. kunstobjecten;
- j. voorzieningen van algemeen nut met een signaleringsfunctie;

met daaraan ondergeschikt:

- k. in- en uitritten;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. verhardingen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signaleringsfunctie niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

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 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik zoals genoemd in Artikel 8.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. voet- en rijwielpaden;
- met de daarbij behorende:
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signaleringsfunctie;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan in rechtstreeks verband met de bestemming niet meer dan 3,00 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van voorzieningen ten dienste van het algemeen nut met een signalerende functie niet meer dan 6,00 meter bedragen.

5.3 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met de daarbij behorende:

- d. kunstwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen, straten en paden;
- f. erven en terreinen;
- g. voorzieningen ten dienste van het algemeen nut;
- h. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10,00 meter mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 6.2.1, voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van waterhuishoudkundige projecten zulks tot een hoogte van maximaal 6 meter en een maximale oppervlakte van 25 m²;

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonboten.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- e. het aanbrengen van drainage;

- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- g. het aanleggen van een (kikker)poel.

6.5.2 Uitzondering op het verbod

Het in 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.5.3 Vergunningverlening

Een in 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van de waterhuishouding van wel voor de landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester 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, ontheffing verlenen 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 10 Overige regels

10.1 Parkeerregels

10.1.1 parkeerregelsbij 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.

10.1.2 parkeerregelsbij 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.

10.2 Gebruiksregels

10.2.1 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 lid 4.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel 'Parkeernormen Raalte 2015'.

10.2.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1, 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.

10.2.3 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.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Ontheffingen

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

11.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

11.4 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Blankenfoort Heino'.

