



LEGENDA

PLANNINGSGEBIED

- plangebied

BESTEMMINGEN

- GD Gemengd
- G Groen
- G-LS Groen - Landschapspark
- M Maatschappelijk
- V-VB Verkeer - Verblijf
- W-AEN Wonen - Aaneen
- W-VRIJ Wonen - Vrijstaand
- WG-GS Woongebied - Gestapeld
- WG-GG Woongebied - Grondgebonden
- WG-FWV Woongebied - Flexwonen Voorlopig
- WR-MHV Waarde - Middelhoge archeologische verwachting

AANDUIDINGEN

- geluidzone - brandweer
- geluidzone - Dorpsstraat
- geluidzone - Drostensstraat
- geluidzone - Industriestraat
- geluidzone - spoorlijn
- geluidzone - Waagweg
- milieuzone - trillingen
- wetgevingzone - exploitatiegebied
- wetgevingzone - kostenverhaal
- horeca
- langzaam verkeer
- ontsluiting
- parkeergarage
- parkeerterrein
- bouwvlak
- antennemast
- karakteristiek
- specifieke bouwaanwijzing - hofwoningen
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- gevellijn

VERKLARING

- BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkoterrein e.o.

schaal: 1:500
 datum: 21-12-2023
 projectnummer: 210205.01
 datum ondergrond: 22-04-2022
 bladnummer: 1
 versie: 1
 autoriteit: NL.IMRO:1742-BPHW0202001-0401
 identificatiecode: 21-12-2023
 gemeente: **Rijssen-Holten**
 ontwerper: 20-04-2023
 vaststelling: 21-12-2023

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Gemengd
- Artikel 4 Groen
- Artikel 5 Groen - Landschapspark
- Artikel 6 Maatschappelijk
- Artikel 7 Verkeer - Verblijf
- Artikel 8 Wonen - Aaneen
- Artikel 9 Wonen - Vrijstaand
- Artikel 10 Woongebied - Gestapeld
- Artikel 11 Woongebied - Grondgebonden
- Artikel 12 Woongebied - Flexwonen Voorlopig
- Artikel 13 Waarde - Middelhoge archeologische verwachting

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 14 Anti-dubbelregel
- Artikel 15 Algemene gebruiksregels
- Artikel 16 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 18 Overgangsrecht
- Artikel 19 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.' met identificatienummer NL.IMRO.1742.BPHW2022001-0301 van de gemeente Rijssen-Holten.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgevoerd door (een van) de hoofdbewoner(s) van de woning, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet verkeersaantrekkend of milieuhinderlijk zijn en geen betrekking hebbend op detailhandel of horecagerelateerde activiteiten, die op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving ter plaatse.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn wordt als hoofdgebouw aangemerkt het gebouw dat noodzakelijk is voor het realiseren van de toegelaten functie of activiteit waarvan de voorkant het dichtst bij openbaar toegankelijk gebied is gelegen.

1.8 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken.

1.9 bed en breakfast

het bieden van de, ten opzichte van de woonfunctie ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt met maximaal drie kamers aan niet meer dan zes personen die hun hoofdverblijf elders hebben, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden, studie en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.10 bestaande

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is binnen het betreffende bouwperceel en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. 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.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.15 bijzondere woonvorm

een woongebouw, waarin al dan niet zelfstandige woningen of zorgwoningen, zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van verzorgingsbehoevenden.

1.16 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.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

het (toekomstige) kadastrale perceel waarop het bouwplan is voorzien, of na realisatie van de definitieve verkaveling: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 dagrecreatie

ondergeschikt medegebruik van gronden voor niet-gemotoriseerde recreatieve of niet in wedstrijdverband georganiseerde sportieve activiteiten, zoals wandelen, hardlopen, nordic-walken, fietsen, mountainbiken, racefietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie of een naar de aard daarmee gelijk te stellen (mede)gebruik. De activiteiten dienen plaats te vinden tussen zonsopgang en zonsondergang, tenzij de grondeigenaar anders kenbaar maakt.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van bedrijfs- of beroepsactiviteiten.

1.24 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.25 erker

een bouwkundig en visueel aan de woning uitgebouwd venster tot een gezamenlijke breedte van 2/3 van de breedte van de betreffende gevel van de woning.

1.26 gebouw

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

1.27 geliberaliseerde woning voor middenhuur

huurwoning zoals beschreven in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.

1.28 gestapelde woning

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

1.29 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 horecabedrijf

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.31 huishouden

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van ten hoogste 2 verwanten of andere personen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.

1.32 lichtmast

een vrijstaande constructie waaraan één of meerdere lampen zijn opgehangen.

1.33 maatschappelijke voorzieningen

sociale, educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten.

1.34 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.35 nultredenwoning

een al dan niet aaneengebouwde woning met een volledig woonprogramma op de begane grond - bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer.

1.36 opslagtank

Een opslagtank is een opslagvoorziening voor gas met een inhoud van ten minste 150 liter. Met een opslagtank wordt het geheel van een tank, leidingwerk en appendages bedoeld (Activiteitenbesluit).

1.37 overkapping

een bouwwerk in de vorm van een constructie bestaande uit maximaal drie wanden waarvan maximaal twee tot de constructie zelf behoren.

1.38 peil

1. voor gebouwen waarvan de hoofdingang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

1.39 recreatief verblijf

verblijf dat plaatsvindt in het kader van verblijfsrecreatie en dat enkel gericht is op ontspanning of vrijetijdsbesteding, niet zijnde zelfstandige kortdurende recreatieve activiteiten.

1.40 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit één of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel.

1.41 twee-aaneengebouwde woning

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

1.42 sociale huurwoning

huurwoning zoals beschreven in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021' of diens rechtsvolger(s), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.

1.43 sociale koopwoning

koopwoning zoals beschreven in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Rijssen-Holten 2021' of diens rechtsvolger(s), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.

1.44 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning.

1.45 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden, zijnde de samenlevingsvorm van één gezin of een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen de inwoning van één ander huishouden met eigen voorzieningen.

1.46 woongebouw

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.

1.47 zorgwoning

een woning of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten**2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:****2.1.1 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.4 de inhoud van 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;

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.6 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

- Bij het meten en het bepalen van het oppervlak van bouwwerken worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijving niet meer dan 0,5 m bedraagt.
- Voor ondergeschikte bouwdelen groter dan 0,5 m, maar kleiner dan 0,75 m wordt een oppervlak van maximaal 4 m² niet meegerekend tot het toegelaten oppervlak. Het eventuele resterende oppervlak wordt tot het oppervlak van het bouwwerk gerekend.
- Bouwdelen groter dan 0,75 m zijn niet ondergeschikt en worden altijd tot het oppervlak van het bouwwerk gerekend.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);

- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a. dienstverlening gericht op dagrecreatie en toerisme;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. horecabedrijven overeenkomstig categorie 1, 2 en 3, vermeld in de bij deze regels behorende 'Categorie-indeling horecabedrijven' (bijlage 1);
- d. ondergeschikte detailhandel;
- e. bestaande dienstwoningen;
- f. het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder d inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- d. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen van gebouwen en overkappingen, geldt dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- e. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen, geldt dat aangetoond moet worden dat sprake is van natuurinclusief bouwen, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen Handreiking natuurinclusief bouwen;
- f. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, geldt dat aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

3.2.2 Gebouwen

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogten.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en andere masten bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
2. de plaats en oriëntatie van gebouwen;
3. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen recreatieve verblijven.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen van aangrenzende woningen;
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. water, waaronder afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 40 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van de lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van weg- en waterbouwkundige (kunst)werken mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Groen - Landschapspark

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapspark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landschapspark met (solitaire) bomen, bosschages en (kruidenrijk) grasland;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water, waaronder afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater (wadi's);
- d. weg- en waterbouwkundige (kunst)werken, zoals bruggen en duikers;
- e. voet- en fietspaden;
- f. ontsluitingsvoorzieningen naar aangrenzende (woon)bestemmingen voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer';
- g. ontsluitingsvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals hellingbanen, naar aangrenzende (woon)bestemmingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' met een maximale breedte van 6 m én maximaal één ontsluitingsvoorziening per aanduidingsvlak;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 40 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastgelegen bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2,5 meter;
- b. een antennemast is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast', met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 26 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van weg- en waterbouwkundige (kunst)werken mag niet meer dan 8 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 8 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. zonnepanelen in veldopstelling zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (sociaal- en/of para-)medische instellingen;
- b. sociaal-culturele instellingen;
- c. bestaande religieuze instellingen;
- d. bestaande bijzondere woonvormen, waaronder verpleging en verzorging en begeleid wonen voor jongeren, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen;
- e. bestaande onderwijsinstellingen en kinderopvang;
- f. bestaande openbare dienstverlening, waaronder politie, brandweer en gemeenteopslag;
- g. bestaande aantal (dienst/bedrijfs-)woningen;
- h. ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming;
- i. ondergeschikte detailhandel ten dienste van de bestemming;

één en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten en verwijsborden niet meer mag bedragen dan 8 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, met gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bushaltes en dergelijke;
- b. pleinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeren ten behoeve van de omliggende (woon)bestemmingen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend worden uitgevoerd in waterpasserende verharding, halfverharding, grasbeton of daarmee gelijk te stellen materialen;
- e. fiets- en voetpaden, alsmede toegangspaden en inritten naar aangrenzende bestemmingen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. water, waaronder afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. weg- en waterbouwkundige (kunst)werken, zoals bruggen en duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud per gebouw mag niet meer dan 40 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en regelinstallaties bedraagt niet meer dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van weg-, waterbouwkundige (kunst)werken bedraagt niet meer dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

Artikel 8 Wonen - Aaneen

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, in aaneen gebouwde (rij)woningen of twee aaneen gebouwde woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen;
- c. water.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak bedragen;
- c. van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel niet meer dan 350 m² bedraagt;
- d. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- e. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder d inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt een instandhoudingsverplichting van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij twee-aaneengebouwde woningen en minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij de woningen op de hoek van aaneengebouwde woningen.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10,5 m, dan wel de bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- b. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. bij dubbele woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximum goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;
 2. bij woningen van drie of meer aaneen minimaal 1 m aan één zijde bij de eindwoningen van de aaneengesloten woningen, met dien verstande, dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximum goothoogte van 3,5 m wordt gebouwd;
- c. de voorgevel van de hoofdgebouwen dient in of niet meer dan 3 m achter de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen, hoofdgebouwen hierop dienen te worden georiënteerd en de hoofdingang ter plaatse van deze aanduiding dient te worden gesitueerd;
- d. de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 15 m.

8.2.3 Bijgebouwen

Voor de bouw van bijgebouwen geldt dat:

- a. deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van het bestaande bouwwerk tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw in acht mag worden genomen, indien deze afstand minder dan 3 m bedraagt;
- b. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, dan wel een groter oppervlak tot maximaal 10% van het bouwperceel of het oppervlak van de bestaande bijgebouwen als dat groter is.

8.2.4 Overkappingen

Voor de bouw van overkappingen geldt dat:

- a. deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

8.2.5 Uitbouw zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon

In afwijking van het gestelde in sublid 8.2.1 mag een uitbouw aan het hoofdgebouw, zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 m daarbuiten, met dien verstande dat:

- a. de afstand van enig deel van de uitbouw ten minste 2,5 m uit de perceelgrens bedraagt;
- b. de hoogte niet meer mag zijn dan 30 cm boven de eerste verdiepingvloer.

8.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkapping zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor hoeksituaties gericht op de openbare weg of openbaar groen geldt dat in het verlengde van de achtergevel van de woning de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. de hoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

4. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
5. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
6. de plaats van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
7. de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.3 onder d ten aanzien van de maximaal voorgeschreven oppervlakte van bijgebouwen, in verband met de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mits de totale oppervlakte van de bijgebouwen op het bouwperceel niet meer bedraagt dan 80 m² bedraagt en het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedraagt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen de vestiging van bijzondere woonvormen, waaronder verpleging en verzorging, al dan niet in samenhang centrale voorzieningen.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5 ten behoeve van de vestiging van bijzondere woonvormen, waaronder verpleging en verzorging, al dan niet in samenhang centrale voorzieningen.

Artikel 9 Wonen - Vrijstaand

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, in vrijstaande woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen;
- c. water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwperceel bedragen;
- c. van een bouwperceel mag niet meer dan 60% worden bebouwd, met dien verstande dat de bebouwingsoppervlakte per bouwperceel niet meer dan 350 m² bedraagt;
- d. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- e. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder d inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt een instandhoudingsverplichting van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrijstaande woningen.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen geldt dat:

- a. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10,5 m, dan wel de bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m, dan wel de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt, met dien verstande dat aan één zijde die afstand 0 m mag bedragen, mits:
 1. op niet minder dan 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- c. de voorgevel van de hoofdgebouwen dient in of niet meer dan 3 m achter de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen, hoofdgebouwen hierop dienen te worden georiënteerd en de hoofdingang ter plaatse van deze aanduiding dient te worden gesitueerd;

- d. de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan 18 m.

9.2.3 Bijgebouwen

Voor de bouw van bijgebouwen geldt dat:

- a. deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van het bestaande bouwwerk tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw in acht mag worden genomen, indien deze afstand minder dan 3 m bedraagt;
- b. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, danwel een groter oppervlak tot niet meer dan 10% van het bouwperceel of het oppervlak van de bestaande bijgebouwen als dat groter is.

9.2.4 Overkappingen

Voor de bouw van overkappingen geldt dat:

- a. deze bouwwerken niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen.

9.2.5 Uitbouw zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon

In afwijking van het gestelde in sublid 9.2.1 mag een uitbouw aan het hoofdgebouw, zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 m daarbuiten, met dien verstande dat:

- a. de afstand van enig deel van de uitbouw ten minste 2,5 m uit de perceelgrens bedraagt;
- b. de hoogte niet meer mag zijn dan 30 cm boven de eerste verdiepingsvloer.

9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt niet meer dan 1 m en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor hoeksituaties gericht op de openbare weg of openbaar groen geldt dat in het verlengde van de achtergevel van de woning de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
2. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
3. de plaats van bijgebouwen die zijn gelegen binnen een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
4. de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder a, voor het verhogen van de maximum goothoogte tot 6,5 m.

9.4.2

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.2.3 onder d ten aanzien van de maximaal voorgeschreven oppervlakte van bijgebouwen, in verband met de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mits de totale oppervlakte van de bijgebouwen op het bouwperceel niet meer dan 80 m² bedraagt en het bebouwingspercentage niet meer dan 70% bedraagt.

Artikel 10 Woongebied - Gestapeld

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in gestapelde woningen en met:
 1. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
 2. (half-)verdiepte parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. horecabedrijven overeenkomstig categorie 1, 2 en 3, zoals vermeld in de bij deze regels behorende 'Categorie-indeling horecabedrijven' (bijlage 1), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water, waaronder afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- d. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen, geldt dat:
 1. voldaan moet worden aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
 2. aangetoond moet worden dat sprake is van natuurinclusief bouwen, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen Handreiking natuurinclusief bouwen;
 3. aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

10.2.2 Gebouwen

Voor de bouw van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogten;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de voorgevel van de hoofdgebouwen dient voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen in de gevellijn te worden gebouwd en de hoofdingang dient ter plaatse van deze figuur te worden gesitueerd.

10.2.3 Uitbouw zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon

In afwijking van het gestelde in sublid 10.2.1 mag een uitbouw aan het hoofdgebouw, zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon ook buiten het bouwvlak worden gebouwd tot maximaal 1,5 m daarbuiten, met dien verstande dat:

- a. de afstand van enig deel van de uitbouw ten minste 2,5 m uit de perceelgrens bedraagt;
- b. de hoogte niet meer mag zijn dan 30 cm boven de eerste verdiepingsvloer.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt niet meer dan 1 m en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat:
 1. voor hoeksituaties gericht op de openbare weg of openbaar groen geldt dat in het verlengde van de achtergevel van de woning de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
 2. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en oriëntatie van gebouwen;
2. de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.2.1 onder d, mits sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en er op andere wijze in de benodigde natuurinclusieve maatregelen wordt voorzien.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het in stand houden van bouwwerken in afwijking van de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. het in stand houden van bouwwerken zonder voldoende en duurzaam in stand gehouden maatregelen wat betreft natuurinclusief bouwen, zoals bedoeld in sublid 10.2.1 onder d punt 2, overeenkomstig Bijlage 3 Handreiking natuurinclusief bouwen.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van de vestiging van bijzondere woonvormen, waaronder verpleging en verzorging, al dan niet in samenhang met gezamenlijke voorzieningen, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie.

Artikel 11 Woongebied - Grondgebonden

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen en erven en met:
 1. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
 2. bed en breakfast in hoofdgebouwen en onderling toegankelijke aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
 3. (half-)verdiepte parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water, waaronder afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen hoofdgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en overkappingen geldt dat:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. van een bouwperceel niet meer dan 60% mag worden bebouwd en bij drie woningen of meer aaneen 70%, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlakte per bouwperceel niet meer dan 350 m² bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b geldt dat het maximale bebouwingspercentage en bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan het percentage dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen;
- d. voor aaneengebouwde woningen geldt dat maximaal 6 woningen aaneen mogen worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hofwoningen' waar maximaal 7 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
- e. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- f. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder d inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- g. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt een instandhoudingsverplichting van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen en minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij de woningen op de hoek van aaneengebouwde woningen;
- h. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen, geldt dat:
 1. voldaan moet worden aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
 2. aangetoond moet worden dat sprake is van natuurinclusief bouwen, overeenkomstig de in bijlage 3 opgenomen Handreiking natuurinclusief bouwen;
 3. aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van grondgebonden hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de voorgevel van de hoofdgebouwen dient in of niet meer dan 3 m achter de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde bebouwingsgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen:
 1. de voorgevel in de aangegeven gevellijn dient te worden gebouwd;
 2. de hoofdingang ter plaatse van deze figuur dient te worden gesitueerd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen: niet minder dan 3 m aan beide zijden, met dien verstande dat aan één zijde die afstand 0 m mag bedragen, mits:
 - op niet minder dan 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd;
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen: niet minder dan 3 m aan één zijde;
 3. bij hoekwoningen van drie of meer aaneengebouwde woningen: niet minder dan 1 m;
- d. nultredenwoningen mogen aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- e. de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan:
 1. bij vrijstaande en nultredenwoningen: 18 m;
 2. bij (twee-)aaneengebouwde woningen: 15 m.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, danwel een groter oppervlak tot niet meer dan 10% van het bouwperceel;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag 0 m bedragen, mits:
 1. achter de achtergevel (en het verlengde hiervan); of
 2. op minimaal 2,5 m afstand van het hoofdgebouw;

11.2.4 Overkappingen

Voor de bouw van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

11.2.5 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

In afwijking van het gestelde in sublid 11.2.1 mag een uitbouw aan het hoofdgebouw, zoals een erker, toegangspartij, luifel of balkon tot maximaal 1,5 m buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de afstand van enig deel van de uitbouw niet minder bedraagt dan 2,5 m uit de perceelgrens;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedraagt dan 30 cm boven de eerste verdiepingvloer;
- c. de uitbouwen niet over de gehele breedte van de woning mogen worden gebouwd.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt niet meer dan 1 m en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat:
 1. voor hoeksituaties gericht op de openbare weg of openbaar groen geldt dat in het verlengde van de achtergevel van de woning de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
 2. voldaan wordt aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en oriëntatie van gebouwen;
2. de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 11.2.1 onder h, mits sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en er op andere wijze in de benodigde natuurinclusieve maatregelen wordt voorzien.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen:

- a. het in stand houden van bouwwerken in afwijking van de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. het in stand houden van bouwwerken zonder voldoende en duurzaam in stand gehouden maatregelen wat betreft natuurinclusief bouwen, zoals bedoeld in sublid 11.2.1 onder h punt 2, overeenkomstig Bijlage 3 Handreiking natuurinclusief bouwen.

Artikel 12 Woongebied - Flexwonen Voorlopig

12.1 Bestemmingsomschrijving voorlopige bestemming

De voor 'Woongebied - Flexwonen Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen en erven;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water, waaronder afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater.

12.2 Bouwregels voorlopige bestemming

12.2.1 Algemeen hoofdgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en overkappingen geldt dat:

- a. het totale aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Flexwonen Voorlopig' bedraagt niet meer dan 22;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. van een bouwperceel niet meer dan 60% mag worden bebouwd en bij drie woningen of meer aaneen 70%, met dien verstande dat het bebouwingsoppervlakte per bouwperceel niet meer dan 350 m² bedraagt;
- d. voor aaneengebouwde woningen geldt dat maximaal 4 woningen aaneen mogen worden gehouden;
- e. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, geldt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregels voor parkeernormen van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden;
- f. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de parkeernormen Rijssen-Holten afwijken van het bepaalde onder e inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- g. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen, geldt dat aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van grondgebonden hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. ter plaatse van het figuur 'gevellijn' geldt dat:
 1. de voorgevel in de aangegeven gevellijn dient te worden gebouwd;
 2. de hoofdingang ter plaatse van deze figuur dient te worden gesitueerd;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen: niet minder dan 3 m aan beide zijden, met dien verstande dat aan één zijde die afstand 0 m mag bedragen, mits:
 - op niet minder dan 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd;
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen: niet minder dan 3 m aan één zijde;
 3. bij hoekwoningen van drie of meer aaneengebouwde woningen: niet minder dan 1 m;
- d. nultredenwoningen mogen aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- e. de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet meer dan:
 1. bij vrijstaande en nultredenwoningen: 18 m;

2. bij (twee-)aaneengebouwde woningen: 15 m.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

Voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen, danwel een groter oppervlak tot niet meer dan 10% van het bouwperceel;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag 0 m bedragen, mits:
 1. achter de achtergevel (en het verlengde hiervan); of
 2. op minimaal 2,5 m afstand van het hoofdgebouw.

12.2.4 Overkappingen

Voor de bouw van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen niet minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat plat afgedekte overkappingen op niet minder dan 1 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt niet meer dan 1 m en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat voor hoeksituaties gericht op de openbare weg of openbaar groen geldt dat in het verlengde van de achtergevel van de woning de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en oriëntatie van gebouwen;
2. de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

12.4 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De termijn waarvoor de voorlopige bestemming geldt zoals bedoeld in lid 12.1 bedraagt maximaal 15 jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het plan.

12.5 Definitieve bestemming

Op de voor 'Woongebied - Flexwonen Voorlopig' aangewezen gronden worden na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 12.4:

- a. de regels van Artikel 11 Woongebied - Grondgebonden onverkort van toepassing verklaard;
- b. de verbeelding conform bijlage 4 van toepassing verklaard.

Artikel 13 Waarde - Middelhoge archeologische verwachting**13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

13.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**13.2.1 Omgevingsvergunningplicht**

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige, dan wel naar verwachting aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in sublid 13.2.2, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil;

- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder peil;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

13.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 13.2.2 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

13.2.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.2.1, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Middelhoge archeologische verwachting' het plan te wijzigen zodanig dat deze dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van een opslagtank (voor gas) ten behoeve van ruimteverwarming;
- b. het gebruik van de onbebouwde grond als stort- en/of opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als stalling- en/of opslagplaats van een of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik of onderhoud;
- d. het gebruik van gronden en bebouwing als of ten behoeve van een seksinrichting of prostitutiebedrijf.

15.2 Strijdig gebruik woningen

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen 'Wonen - Aaneen', 'Wonen - Vrijstaand', 'Woongebied - Gestapeld' en 'Woongebied - Grondgebonden' wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte.

15.2.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 35% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 75 m²;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- f. bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in of gelijk zijn te stellen met de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering';

- g. behoudens verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- h. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

15.2.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg en de noodzaak van tijdelijke bewoning uit het oogpunt van mantelzorg (middels een schriftelijke verklaring van de behandelend huisarts of specialist) wordt aangetoond;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de zelfstandige woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast, waarbij nadere eisen met betrekking tot de grootte en inhoud van de bewoning kunnen worden gesteld;
- d. het bijbehorende bouwwerk is gelegen op een maximale afstand van 25 m van het hoofdgebouw;
- e. het gebruik van bewoning ten behoeve van mantelzorg er niet toe leidt dat extra ontsluitingsmogelijkheden op de openbare weg worden aangelegd;
- f. sprake is van ruime (hoek)kavels van ten minste 350 m² die qua bereikbaarheid en veiligheid al goed zijn ontsloten en voldoende ruimte bieden voor een vrijstaand bijgebouw;
- g. in het hoofdgebouw of aangebouwde bijbehorende bouwwerken geen zelfstandige woonruimte voor mantelzorg is gerealiseerd.

De omgevingsvergunning, verleend op grond van sublid 15.2.2, kan worden ingetrokken, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

15.3 Woningbouwprogramma

15.3.1 Algemeen

Het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied - Gestapeld' en 'Woongebied - Grondgebonden' mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 155, met dien verstande dat:

- a. minimaal 20% van het aantal woningen wordt gebouwd als sociale huurwoning;
- b. minimaal 20% van het aantal woningen wordt gebouwd als sociale koopwoning;
- c. minimaal 5% van het aantal woningen wordt gebouwd als geliberaliseerde woning voor middenhuur.

15.3.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 15.3.1 en het maximum aantal woningen met maximaal 15% verhogen, mits:

- a. aangetoond wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. aangetoond wordt dat sprake is van een behoefte;
- d. aangetoond wordt dat de extra woningen geen significant negatief milieueffect veroorzaken;
- e. dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de stedenbouwkundige structuur;
 3. de parkeersituatie;
 4. de verkeersveiligheid.

15.4 Waterberging

1. Onder strijdig gebruik met de bestemmingen 'Gemengd', 'Woongebied - Gestapeld' en 'Woongebied - Grondgebonden' wordt begrepen het gebruik van de gronden in lijn met de bestemmingen, tenzij voorzien is in de realisatie en instandhouding van een waterbergingsvoorziening met een statische berging van 30 mm per m² verhard oppervlak, die het opgevangen hemelwater ten minste 48 uur vasthoudt en binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid als het realiseren van de benodigde waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

15.5 Risicobronnen in de vorm van opslagtanks

15.5.1 Strijdig gebruik

In het plangebied is het niet toegestaan om nieuwe risicobronnen in de vorm van opslagtanks ten behoeve van ruimteverwarming toe te voegen.

15.5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van het gestelde onder sublid 15.5.1 voor het toevoegen van een risicobron in de vorm van een opslagtank ten behoeve van ruimteverwarming, onder de voorwaarde dat:

- a. duurzame alternatieven ten behoeve van ruimteverwarming onwenselijk/onhaalbaar zijn gelet de bestaande of toekomstige ruimtelijke structuur van de beoogde locatie, en;
- b. de minimale veiligheidsafstanden van de betreffende risicobron op eigen terrein liggen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, buitenunits en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte met niet meer dan 10% verhoogd wordt;
- b. van de ligging van bouw- en aanduidingsgrenzen, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, zoals nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, wachthuisjes, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

16.2 Afwegingskader

De onder lid 16.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de stedenbouwkundige structuur;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de fysieke veiligheid;
- f. landschappelijke en natuurlijke waarden;
- g. de milieusituatie;
- h. de externe veiligheid.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Geluidzone - Spoorlijn

17.1.1 Aanduidingsomschrijving

Voor geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoorlijn' wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet, de volgende hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder toegestaan: 68 dB vanwege de spoorlijn Deventer-Almelo.

17.1.2 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoorlijn' geldt dat voldaan moet worden aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

17.2 Geluidzone - Dorpsstraat

17.2.1 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Dorpsstraat' geldt dat voldaan moet worden aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

17.3 Geluidzone - Drostenstraat

17.3.1 Aanduidingsomschrijving

Voor geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Drostenstraat' wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet, de volgende hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder toegestaan: 50 dB vanwege de Drostenstraat.

17.3.2 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Drostenstraat' geldt dat voldaan moet worden aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

17.4 Geluidzone - Industriestraat

17.4.1 Aanduidingsomschrijving

Voor geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Industriestraat' wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet, de volgende hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder toegestaan: 55 dB vanwege de Industriestraat.

17.4.2 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Industriestraat' geldt dat voldaan moet worden aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

17.5 Geluidzone - Waagweg

17.5.1 Aanduidingsomschrijving

Voor geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Waagweg' wordt, gebruikmakend van artikel 7c, lid 9 van het Besluit uitvoering crisis- en herstelwet, de volgende hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder toegestaan: 57 dB vanwege de Waagweg.

17.5.2 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Waagweg' geldt dat voldaan moet worden aan de ontheffingscriteria uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Rijssen-Holten. Als deze beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

17.6 Geluidzone - brandweer

17.6.1 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - brandweer' geldt dat voldoende geluidwerende maatregelen getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de geluideisen uit het Bouwbesluit 2012.

17.7 Milieuzone - trillingen

17.7.1 Bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingen' geldt dat uit een dynamische berekening van de trillingssterkte moet blijken dat de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

17.7.2 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het gestelde onder sublid 17.7.1 kan de genoemde omgevingsvergunning ook worden verleend op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen én uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

17.8 Wetgevingzone - kostenverhaal

17.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - kostenverhaal' geldt voorlopig een bouwverbod voor bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals de bouw van een of meerdere woningen of gebouwen, om te komen tot het verhalen van de kosten van de grondexploitatie.

17.8.2 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen voorlopig ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - kostenverhaal' geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gebouwd, zoals de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen of woningen.

17.8.3 Uitzondering bouwverbod

Het in sublid 17.8.2 gestelde verbod geldt niet als voor die gronden waarvan de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, zoals in een vastgesteld exploitatieplan of gesloten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij in ieder geval afspraken worden gemaakt over:

- a. de grondexploitatie;
- b. bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders;
- c. woningbouwcategorieën;
- d. locatie-eisen;
- e. aan- en verkoop van grond;
- f. proces, tijdpad, fasering;
- g. organisatie en uitvoering;
- h. voorbehouden latere publiekrechtelijke besluiten;
- i. algemene bepalingen (geschillen, onvoorziene omstandigheden, beëindiging overeenkomst).

17.9 Wetgevingzone - exploitatiegebied

- a. de kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien;
- b. het exploitatiegebied is met de aanduiding 'wetgevingzone - exploitatiegebied' zodanig aangewezen op de verbeelding;

- c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen van voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Sublid 18.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 18.2.1, 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.

18.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 18.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Sublid 18.2.1 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 'Chw bestemmingsplan Wonen Holten, herontwikkeling Enkcoterrein e.o.'