

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Maatschappelijk	6
Hoofdstuk 3	Algemene regels	8
Artikel 4	Anti-dubbelregel	8
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	9
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	10
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	11
Artikel 7	Overgangsrecht	11
Artikel 8	Slotregel	12

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Heerde Dorp, Brede School Heerde West, 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0246.406HRDH01BSHWHERZ1-VA01 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 bebouwing

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

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.9 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;

1.10 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwperceel

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

1.12 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.13 bouwvlak

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

1.14 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;

1.15 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.16 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.17 gebouw

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

1.18 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.19 maatschappelijke voorzieningen

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

1.20 prostitutie

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

1.21 seksinrichting

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

1.22 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk

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

2.3 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 het bebouwd oppervlak van het bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.5 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval de volgende functies worden begrepen:

- a. onderwijs;
- b. kinderopvang;
- c. sportzaal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sportzaal';
- d. openbare dienstverlening;
- e. praktijkruimte;
- f. verenigingsleven;
- g. religie;
- h. speelterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - speelterrein';
- i. parkeerterrein, met uitzondering van parkeerdekken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren';

met de daarbijbehorend(e):

- j. verkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- k. fietspad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad';
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- o. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- p. de totale bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4.350 m²;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, uitgezonderd ter plaatse van de trappenhuizen, waar de hoogte 1 meter meer mag bedragen over een oppervlakte van maximaal 70 m² per trappenhuis;
- r. het aantal bouwlagen mag maximaal 2 bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen, indien deze voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen, indien deze niet voor een naar de openbare weg gekeerde gevel worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak tot aan de op de verbeelding aangegeven zone. Daarbij dienen de volgende randvoorwaarde in acht te worden genomen:

- a. de aanduiding ten behoeve van de verschillende bouwhoogten dient te allen tijde minimaal 5 meter uit de bouwgrens te blijven liggen;
- b. de totale bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 4.350 m²;
- c. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5.2 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders kunnen slechts medewerking verlenen aan de in lid 3.5.1 bedoelde wijziging, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale en/of externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- c. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning is vereist en deze is verleend.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijkingsmogelijkheden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m²;
- g. het bepaalde in lid 3.2.1 ten aanzien van het bouwvlak en ten aanzien van aanduidingsvlakken 'maximum bouwhoogte' en toestaan dat deze mogen worden overschreden met dakoverstekken tot een maximum van 1 meter.

6.2 Afwegingskader

De in lid 6.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale en/of externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1

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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3

Artikel 7.1.1 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1

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

7.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, 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.

7.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, 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.

7.2.4

Artikel 7.2.1 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heerde Dorp, Brede School Heerde West, 1e herziening' van de gemeente Heerde.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 februari 2016.

De voorzitter,

De griffier,