

## Regels

## INHOUDSOPGAVE

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Bedrijf	8
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	11
Artikel 5	Bedrijventerrein	12
Artikel 6	Groen	15
Artikel 7	Maatschappelijk	16
Artikel 8	Natuur	17
Artikel 9	Sport	19
Artikel 10	Tuin	21
Artikel 11	Verkeer	22
Artikel 12	Water	23
Artikel 13	Wonen	24
Artikel 14	Leiding - Gas	26
Artikel 15	Waarde - Hoge archeologische verwachting	28
Artikel 16	Waarde - Lage archeologische verwachting	31
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	34
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>36</b>
Artikel 18	Anti-dubbelregel	36
Artikel 19	Algemene bouwregels	37
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 24	Algemene procedureregels	42
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>43</b>
Artikel 25	Overgangsrecht	43
Artikel 26	Slotregel	44
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>45</b>
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	46
Bijlage 2	Lijst van aan huis gebonden bedrijven	47

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Bedrijven- en sportterreinen Wapenveld-Zuid (De Vlijt)' van de gemeente Heerde;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0246.780BPBHDBDRIJVNTRN-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

#### 1.3 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten zonder personeel, zoals arts, notaris, advocaat en kunstenaar, niet zijnde een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.4 aan-huis-gebonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk met personeel, niet zijnde een aan-huis-verbonden-beroep, waarbij de woning met bijbehorende gebouwen in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.5 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;

#### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 archeologische waarden

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn;

#### 1.8 bebouwing

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

#### 1.9 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

#### 1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

#### 1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;

#### 1.12 bebouwingspercentage

het percentage van het bouwvlak, dat mag worden bebouwd;

### **1.13 bedrijfskavel**

de totale oppervlakte van de kavel van een bedrijf, bestaande uit de gronden waar bebouwing is toegestaan, alsmede de gronden waar geen bebouwing is toegestaan;

### **1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.16 bestaand**

- a. Ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

### **1.17 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;

### **1.18 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;

### **1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 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;

### **1.24 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.25 detailhandel**

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

### **1.26 evenement:**

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

**1.27 gebouw**

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

**1.28 geluidszoneringsplichtige inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

**1.29 gevaarlijke stoffen**

stoffen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en/ of Besluit risico's zware ongevallen 1999

**1.30 hoofdgebouw**

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;

**1.31 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.32 kunstwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.33 landschappelijke inpassing:**

inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen;

**1.34 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

**1.35 ondergronds:**

beneden peil;

**1.36 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.37 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg, grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk in de overige situaties de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. peil:

**1.38 productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.39 risicovolle inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.40 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;

**1.41 volumineuze detailhandel**

detailhandel in volumineuze goederen zoals bijvoorbeeld tuincentra, bouwmarkten, meubelwinkels, en handel in auto's, caravans en boten;

**1.42 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.43 vuurwerkbedrijf**

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld de periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

**1.44 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1      dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2      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;

### 2.3      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;

### 2.4      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;

### 2.5      afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is;

### 2.6      ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** in de categorieën 1 tot en met 3.2;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. kantoren uitsluitend ten dienste van de onder a genoemde doeleinden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbijbehorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximum bebouwingspercentage.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.



### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen en/of vuurwerkbedrijven;
- c. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994;
- d. wonen;
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in **3.1 onder b**.

#### 3.4.2 Oppervlakte bedrijfskavel

De oppervlakte van een bedrijfskavel mag, ook in geval van nieuw- of hervestiging, niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bedrijfskavels die op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan een grotere oppervlakte hebben.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid **3.1 onder a** ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in een hogere milieucategorie die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  1. risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen niet zijn toegestaan;
  2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
  4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan;
- b. het bepaalde in lid **3.1 onder a** ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** maar gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)**, met dien verstande dat:
  1. risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen niet zijn toegestaan;
  2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
  4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.
- c. het bepaalde in lid **3.4.2** in die zin dat een grotere bedrijfskavel kan worden toegestaan, mits het bedrijf naar aard en omvang passend is in de omgeving en sociale en/of economische binding met de gemeente Heerde wordt aangetoond.

#### 3.5.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **3.5.1**, wordt slechts verleend indien:

- a. de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;

- b. belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. de verkeerssituatie niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

## Artikel 4      **Bedrijf - Nutsvoorziening**

### 4.1      **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bedrijf - Nutsvoorziening**' aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen, een en ander met de daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2      **Bouwregels**

#### 4.2.1      *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximum bebouwingspercentage.

#### 4.2.2      *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 4.3      **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 4.4      **Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel.

## Artikel 5 Bedrijventerrein

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze regels behorende **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** in de categorieën 1 tot en met 3.2, met dien verstande dat uitsluitend op de volgende adressen de volgende bedrijven in de milieucategorie 4.2 zijn toegestaan:

Adres	Bedrijf
Zevenakkersweg 4	Kleur- en verfstoffenfabriek
Vlijtweg 4	Bitumineuze materiaalabriek

- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, en met dien verstande dat op de volgende adressen de volgende detailhandelsbedrijven zijn toegestaan:

Adres	Bedrijf
Vlijtweg 1C	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Vlijtweg 1E	Detailhandel voor zover niet elders genoemd
Vlijtweg 5	Handel/reparatie van auto's en motorfietsen

- c. kantoren uitsluitend ten dienste van de **onder a** genoemde doeleinden;  
 d. groenvoorzieningen;  
 e. nutsvoorzieningen;  
 f. wegen en paden;  
 g. water;  
 h. parkeervoorzieningen;  
 i. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;  
 k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;  
 b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;  
 c. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximum bebouwingspercentage.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 6 meter;  
 b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;  
 c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;  
 d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

### 5.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen en/of vuurwerkbedrijven.
- c. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C of D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994;
- d. wonen;
- e. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde onder als bedoeld in lid 5.1 onder b.

#### 5.4.2 Oppervlakte bedrijfskavel

De oppervlakte van een bedrijfskavel mag, ook in geval van nieuw- of hervestiging, niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>, met uitzondering van bedrijfskavels die op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan een grotere oppervlakte hebben.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder a ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in een hogere milieucategorie die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  1. risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen niet zijn toegestaan;
  2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
  4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder a ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die niet zijn genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** maar gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als genoemd in de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)**, met dien verstande dat:
  1. risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen niet zijn toegestaan;
  2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
  4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan;

- c. het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.4 onder e ten behoeve van het toestaan en gebruiken van gronden en bouwwerken voor volumineuze detailhandel;
- d. het bepaalde in lid 5.4.2 in die zin dat een grotere bedrijfskavel kan worden toegestaan, mits het bedrijf naar aard en omvang passend is in de omgeving en sociale en/of economische binding met de gemeente Heerde wordt aangetoond.

#### 5.5.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 5.5.1, wordt slechts verleend indien:

- a. de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- b. belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- c. de verkeerssituatie niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

## Artikel 6 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestonden op het tijdstip van de vaststelling van het plan;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.1 Bouwregels

#### 6.1.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 6.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 5 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen is niet toegestaan.

## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een brandweerkazerne;
- b. kantoren ten dienste van de onder a genoemde doeleinden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. water;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbijbehorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maximum bebouwingspercentage.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

### 7.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel.



## Artikel 8 Natuur

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en natuurgebied;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden en wegen;
- d. vijvers en sloten ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand;
- e. in- en uitritten van bedrijfsperven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. instandhouding en ontwikkeling van ecologische verbindingzones tussen natuur- en natuurontwikkelingsgebieden;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken en voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de bouwhoogtes voor hoogzitten en observatiehutten niet meer dan 5 m mag bedragen.

### 8.3 Nadere eisen

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

- a. een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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

#### 8.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 8.4.2 is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;

- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, het ingraven of indrijven van voorwerpen dieper dan 3 m;
- d. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
- f. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen;
- g. drainage en onderbemaling.

#### 8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid **8.4.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, onderhoud en exploitatie;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid **8.4.1 onder b**, voor zover het betreft het aanleggen van poelen;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid **8.4.1 onder c**, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen.

#### 8.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **8.4.1**, kan uitsluitend worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het bos en de natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 9 Sport

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Sport**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. kantines, tribunes, kleedruimten, dug-outs, materiaalhoekjes en entreepoorten;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder a** mogen ondergeschikte gebouwen zoals dug-outs, materiaalhoekjes en entreepoorten worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximaal oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 16 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 5 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van sportvoorzieningen bedraagt maximaal 8 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

### 9.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## 9.4 Afwijken van de bouwregels

### 9.4.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het lid **9.2.1 onder a** voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 2% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- b. de minimale afstand tot de perceelsgrens bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 m.

### 9.4.2 Afwegingskader

De in lid **9.4.1** bedoelde afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de belangen van eigenaren van aangrenzende gronden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 10 Tuin

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbijbehorende:

- b. carports;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. erven,
- e. parkeervoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming dan wel de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

#### 10.2.1 Erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen

Voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelden de volgende regels:

- a. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,50 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bebouwing en een verkeersbestemming danwel een openbare groenvoorziening mag niet minder dan 3 m bedragen.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen.

#### 10.2.3 Grenzen van het bouwvlak

Voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,50 m mag overschrijden:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. schotelantennes;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

## Artikel 11 Verkeer

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. reclamemasten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. bergbezinkbassins en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mag de bouwhoogte van lichtmasten, reclamemasten, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 12 m bedragen.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water,
- b. taluds en oevers;
- c. dagrecreatie;
- d. bruggen, duikers, dammen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen ;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bruggen, sluizen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 m.

## Artikel 13 Wonen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep;
- b. het behoud van cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. hoofdgebouwen;
- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m aan beide zijden;
- d. de goot- en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m;
- b. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 m;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 m;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 100m<sup>2</sup>.

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 13.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;



- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

#### 13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik (laten) nemen van gronden en bouwwerken voor:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

#### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 13.5.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid **13.4** onder a ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in de in **Bijlage 2** opgenomen **Lijst van aan huis gebonden bedrijven**, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
- b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
- c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
- d. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
- e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
- f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

##### 13.5.2 Afwegingskader

Van het bepaalde in lid **13.5.1** kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

## Artikel 14 Leiding - Gas

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Leiding - Gas**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van (ondergrondse) hoofdgasleidingen met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen, mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming '**Leiding - Gas**'.

#### 14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

### 14.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

#### 14.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid **14.5.2** is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 0,40 m;
- d. het aanbrengen van beplantingen en het planten van bomen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 0,40 m;
- e. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, het ingraven of indrijven van voorwerpen dieper dan 3 m;
- g. permanente opslag van goederen en materialen

#### 14.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in lid **14.5.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

#### 14.5.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid **14.5.1**, kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid **14.1** genoemde leiding ontstaat of kan ontstaan;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 15 Waarde - Hoge archeologische verwachting

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Hoge archeologische verwachting**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

### 15.2 Bouwregels

Op de tot '**Waarde - Hoge archeologische verwachting**' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup>, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien het onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden;
- d. indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 of uit het vervolgonderzoek bedoeld in c blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### 15.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 15.3.2, is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is krachtens de Ontgrondingenwet en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 0,8 m en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. dieploegen, zijnde het extra diep – meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld – omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

#### 15.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 15.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 15.3.1 onder d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

#### 15.3.3 Afwegingskader

- a. De onder lid 15.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- b. Indien het onder lid 15.3.3 onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

#### 15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- c. De dubbelbestemming '**Waarde - Hoge archeologische verwachting**' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- d. De dubbelbestemming '**Waarde – Archeologische monumenten**' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## Artikel 16 Waarde - Lage archeologische verwachting

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Lage archeologische verwachting**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

### 16.2 Bouwregels

Op de tot '**Waarde - Lage archeologische verwachting**' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. indien het onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden;
- d. indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 of uit het vervolgonderzoek bedoeld in c blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### 16.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid **16.3.2**, is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is krachtens de Ontgrondingenwet en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 0,8 m en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. dieploegen, zijnde het extra diep – meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld – omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

#### 16.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid **16.3.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in **16.3.1 onder d**, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>.

#### 16.3.3 Afwegingskader

- a. De onder **16.3.1** genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- b. Indien het onder **16.3.3 onder a** genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.



#### 16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- c. De dubbelbestemming '**Waarde - Lage archeologische verwachting**' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- d. De dubbelbestemming '**Waarde – Archeologische monumenten**' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## Artikel 17 Waterstaat - Waterkering

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. de afvoer van oppervlaktewater;
- c. de waterhuishouding;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

#### 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de tot 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

### 17.3 Afwijken van de bouwregels

#### 17.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor:

- a. het bouwen ten dienste van en conform de basisbestemming;
- b. het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m.

#### 17.3.2 Afwegingskader

De in **17.3** genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien de waterstaatkundige belangen zich daartegen niet verzetten;
- b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

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

#### 17.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid **17.4.2**, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- c. het ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld;
- e. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m - omploegen;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;

- h. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen.

#### *17.4.2 Uitzonderingen op de verbodsbepaling*

Het in lid **17.4.1** vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, onderhoud en exploitatie;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid **17.4.1** onder a, voorzover het betreft kavelpaden en in- of uitritten.

#### *17.4.3 Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning, zoals genoemd in lid **17.4**, wordt slechts verleend:

- a. indien de waterstaatkundige belangen zich daartegen niet verzetten;
- b. nadat het bevoegde waterstaatsgezag daaromtrent is gehoord.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 18      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 19 Algemene bouwregels

### 19.1 Bestaande afstanden en maten

#### 19.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 19.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### 19.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 20 Algemene gebruiksregels

- a. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwerken voor:
  1. een seksinrichting;
  2. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  3. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één 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 en onderhoud;
  4. een gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van horeca, detailhandel, de opslag en verkoop van motorbrandstoffen met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik van opstallen en gronden;
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
  1. 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 21 Algemene aanduidingsregels

### 21.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

#### 21.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' rondom molens mag de bouwhoogte van bouwwerken:

- a. binnen 100 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen,
- b. tussen 100 m en 500 m tot de betreffende molen, niet meer bedragen dan 1/50 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, vermeerderd met 3 m.

#### 21.1.2 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 21.1.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

##### a Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 21.1.3 onder b, is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is krachtens de Ontgrondingenwet en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

##### b Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 21.1.3 onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 21.1.3 onder a, voorzover het betreft het aanleggen van poelen;
- e. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk.

##### c Afwegingskader

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 21.1.3 onder a, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

## Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

### 22.1 Afwijkingsmogelijkheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte met ten hoogste 10% voor wat betreft de woonfuncties en 25% voor de niet-woonfuncties;
- b. de regels 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 geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

### 22.2 Afwegingskader

De in lid 22.1 onder a bedoelde afwijking 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.



## Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

### 23.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. een overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de overschrijdingen niet meer bedragen dan 3 m;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### 23.2 Wijziging Wonen en Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd gronden met de bestemming '**Wonen**' en '**Tuin**' te wijzigen in de bestemming '**Bedrijventerrein**', mits:

- a. het een bedrijf uit de milieucategorie 1, 2 of 3 van de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** betreft dan wel een bedrijf dat daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar is;
- b. de cultuurhistorische waarden blijven behouden;
- c. er geen sprake is van een significant effect voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermd gebied worden aangemerkt;
- d. de verkeersveiligheid niet in onevenredige mate negatief wordt beïnvloed;
- e. belangen van eigenaren van aangrenzende gronden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden in onevenredige mate worden aangetast.

### 23.3 Risicovolle inrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor de vestiging van een risicovolle inrichting binnen de bestemming '**Bedrijventerrein**', mits:

- a. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- a. het een bedrijf uit de milieucategorie 1, 2 of 3 van de **Staat van Bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)** betreft dan wel een bedrijf dat daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar is;
- b. er geen sprake is van een significant effect voor gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermd gebied worden aangemerkt;
- c. belangen van eigenaren van aangrenzende gronden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden in onevenredige mate worden aangetast.

## Artikel 24 Algemene procedureregels

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 25 Overgangsrecht

#### 25.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 25.1.1

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.

##### 25.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel **25.1.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel **25.1.1** met maximaal 10%.

##### 25.1.3

Artikel **25.1.1** 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.

#### 25.2 Overgangsrecht gebruik

##### 25.2.1

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

##### 25.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel **25.2.1**, 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.

##### 25.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel **25.2.1**, 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.

##### 25.2.4

Artikel **25.2.1** 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijven- en sportterreinen Wapenveld-Zuid (De Vlijt)' van de gemeente Heerde.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, .....

De griffier, .....

## Bijlagen bij de regels

## Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

## **Bijlage 2    Lijst van aan huis gebonden bedrijven**