

Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld

Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3	Meet en rekenbepalingen	9
Artikel 4	Toepassingsbereik	10
Artikel 5	Aanvraagvereisten	11
Artikel 6	Algemeen gebruiksverbod	12
Hoofdstuk 2	Funcities en gebiedsaanwijzingen	13
Artikel 7	Agrarisch	13
Artikel 8	Wonen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels voor activiteiten	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Bijlagen bij regels		25
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	26

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Wapenvelder Kerkweg 24-B/C te Wapenveld en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22b]) van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22b] van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. In de artikelpkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22b]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '[22b]' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk;

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden aanvullend de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld;

2.2 omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Heerde;

2.3 omgevingsplanactiviteit bouwwerken

omgevingsplanactiviteit bestaande uit:

- a. een bouwactiviteit;
- b. het in stand houden van een bouwwerk; en
- c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

2.4 verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld";

2.5 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;

2.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.7 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;

2.8 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-gebonden-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;

2.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren in stallen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een boomkwekerij, een houtteeltbedrijf, een sierteeltbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een inweidersbedrijf, een witlofkwekerij of een vis- of wormenkwekerij;

2.10 bebouwing

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

2.11 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;

2.12 beginsel van bebouwingsconcentratie

wijze van situering van bebouwing waardoor een compacte samenhangende ruimtelijke eenheid bestaat;

2.13 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;

2.14 bijwoning

het tijdelijk gebruik van wonen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het erf van de hoofdwoning;

2.15 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;

2.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.17 bouwblok

gronden gelegen binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zijn toegelaten;

2.18 bouwvlak

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

2.19 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;

2.20 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

2.21 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.22 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;

2.23 gebouw

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

2.24 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

2.25 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

2.26 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

2.27 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

2.28 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

2.29 normale onderhouds-of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

2.30 openbare weg

een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

2.31 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

2.32 prostitutie:

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

2.33 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.34 voorgevel

De naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien;

- a. een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- b. het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning; in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

2.35 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij het bestaande aantal huishoudens meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

Artikel 3 Meet en rekenbepalingen

3.1 de breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

3.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

3.4 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;

3.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

3.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

3.7 de oppervlakte van een bouwblok:

de bebouwde oppervlakte binnen een bouwvlak gemeten aan de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen aan de buitenzijde van het bouwblok, bouwwerken-geen gebouw zijnde, erfverhardingen en tuinen meegerekend; landschappelijke inpassing, kuilvoerplaten, mestbassins, teeltondersteunende voorzieningen en sleufsilos niet meegerekend;

3.8 afstand tot de molen:

de afstand gerekend vanaf het middelpunt van de molen.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Artikel 4 Toepassingsbereik

1. Het besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid, is niet van toepassing;
2. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.TAMOPH22bWapKer24b-.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Als de regels uit paragraaf 22.5.2 een andere plek in de structuur van het omgevingsplan krijgen, blijven die regels van overeenkomstige toepassing met inachtneming van de daarop doorgevoerde wijzigingen.

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en activiteiten.

Hoofdstuk 2 Functies en gebiedsaanwijzingen

Artikel 7 Agrarisch

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Agrarisch.

7.2 Functieomschrijving

Een als Agrarisch aangewezen locatie heeft de volgende functies:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat;
 - a. binnen een bouwvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'geen veehouderij toegestaan' zijn het houden van dieren en opslaan van mest niet toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitvrije zone' het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten niet is toegestaan;
2. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
3. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
4. extensief recreatief medegebruik;
5. agrarisch beheer van gronden;
6. met daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de functie.

7.3.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze dienen te worden gerealiseerd binnen een bouwvlak.

7.3.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
2. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
3. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen;
4. het aantal bouwlagen mag niet meer dan 1 bedragen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, geldt voor teeltondersteunende kassen een maximale goothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 5 m;
6. de maximale oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m².

7.3.3 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

1. per agrarisch bedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
2. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;

3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
5. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

7.3.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m²;
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

7.3.5 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte van andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
2. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

7.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

1. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
 - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de landschappelijke inpassing;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - f. de milieusituatie;
 - g. het landschappelijk karakter van het gebied.
2. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde;
3. de bouw van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur', 'ehs-verweving' of de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische verbindingszone' met het oog op bescherming van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur.

7.5 Specifieke functieregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwblok die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:
 - a. op minder dan 50 m afstand van enige woning, gelegen binnen of buiten het plangebied;
 - b. op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen;
4. het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

- b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad.

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het gerekend:

- a. het ter plaatse van de functie Agrarisch gebruiken van en in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bijbehorende voorschriften zonder de gedeeltelijke intrekking van de Milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming behorende bij het agrarische bedrijf Wapenvelder Kerkweg 24-b/c;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de functie Agrarisch worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het TAM-IMRO Omgevingsplan Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld de gedeeltelijke intrekking van de Milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming worden bewerkstelligd.

7.5.3 Toegestaan gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in ieder geval niet gerekend:

- 1. een groter bouwblok dan 1 hectare, indien ten tijde van de ter inzage rechtsens een groter bouwblok in gebruik was; in dat geval mag het meerdere gehandhaafd worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw;
- 2. 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;
- 3. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

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

7.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren voor zover die betrekking hebben op het:

- a. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. aanleggen en dempen van watergangen;
- 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.

7.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 7.6.1 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 rechtsens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. 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.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Wonen.

8.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen, in woningen met bijbehorende
 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. waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water.

8.3 Beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

8.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen vrijstaand of aaneengebouwd worden gebouwd;
- c. aaneengebouwde hoofdgebouwen hebben maximale oppervlakte van 150 m²;
- d. vrijstaande hoofdgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 150 m²;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

8.3.2 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

1. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend aanpandig aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
3. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 10 meter;
4. er mag ten hoogste één bijbehorend bouwwerk per hoofdgebouw worden gerealiseerd;
5. de gezamenlijke oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 35 m² bedragen.

8.3.3 Andere-bouwwerken

Voor andere-bouwwerken geldt dat:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

8.3.4 Voorwaardelijke verplichting (hemel)waterberging

Ten behoeve van de realisatie van voldoende (hemel)waterberging gelden de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen wordt uitsluitend verleend indien wordt voorzien in de realisatie van voldoende (hemel)waterberging;
- b. onder voldoende (hemel)waterberging als genoemd onder a wordt verstaan 60 mm waterbergingscapaciteit per vierkante meter verharding;
- c. onder verharding als genoemd onder b wordt verstaan het totaal van oppervlakten waarvan water versneld afstroomt zoals asfalt, bestrating, betegeling, bouwwerken en daken, met uitzondering van bestrating in privé-tuinen.

8.3.5 Voorwaardelijke verplichting erfopzet en beeldkwaliteit

- a. Voor wat betreft de erfopzet en situering van bouwwerken wordt aangesloten bij de op pagina's 16 en 17 van Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan gepresenteerde erfopzet en situering;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a kan van de op pagina's 16 en 17 van Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan gepresenteerde erfopzet en situering worden afgeweken indien dit vanwege bouwtechnische overwegingen noodzakelijk blijkt te zijn;
- c. Voor wat betreft de beeldkwaliteit van bouwwerken wordt aangesloten bij de op pagina's 20 en 21 van Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan gepresenteerde uitgangspunten voor beeldkwaliteit;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c kan van de op pagina's 20 en 21 van Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan gepresenteerde beeldkwaliteit worden afgeweken indien dit vanwege bouwtechnische overwegingen noodzakelijk blijkt te zijn.

8.4 Maatwerkvoorschriften

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

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

maatwerkvoorschriften stellen aan:

- 1. de plaats en oriëntatie van gebouwen in die zin dat de voorste voorgevel van hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- 2. de grootte en inhoud van de zelfstandige woonruimte noodzakelijk vanuit een oogpunt van de mantelzorg.

8.5 Vergunningplicht voor afwijken

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

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

8.6 Specifieke functieregels

8.6.1 Beroep aan huis

Een beroep aan huis bij de woning, of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen, is toegestaan, mits;

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep aan huis uitoefent;
- c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte overeenkomstig de Parkeernormennota Heerde;
- e. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor beroepen aan huis tot een maximum van 40 m²;
- f. er geen horeca-activiteiten en detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het beroep aan huis;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt.

8.6.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad.

8.6.3 Voorwaardelijke verplichting gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het gerekend:

- a. het ter plaatse van de functie Wonen gebruiken van en in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bijbehorende voorschriften zonder de intrekking van de Milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming behorende bij het agrarische bedrijf Wapenvelder Kerkweg 24-b/c;
- b. het ter plaatse van de functie Wonen gebruiken van en in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bijbehorende voorschriften zonder realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling zoals vervat op pagina's 18 en 19 van Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de functie Wonen worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het TAM-IMRO Omgevingsplan Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld de intrekking van de Milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming worden bewerkstelligd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de functie Wonen worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het TAM-IMRO Omgevingsplan Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld de ontwikkeling zoals vervat op pagina's 18 en 19 van Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan is bewerkstelligd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels voor activiteiten

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bepalingen 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;
3. de bepalingen 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;
4. de bepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
5. de bepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
6. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte 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, tot een extra hoogte van 3 m;
7. het bepaalde ten aanzien van de maximale goothoogte van bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 2 m, mits dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
8. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maten

10.1.1 Afwijkende hogere maten

De bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Artikel 7 en Artikel 8 is voorgeschreven én niet in strijd zijn met het voorheen geldend plan, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

10.1.2 Herbouw

In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 10.1.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

10.2 Parkeernormen

In geval van nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient de Nota Parkeernormen Heerde te worden gehanteerd. Uitgangspunt is dat parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik, strijdig met dit hoofdstuk, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag en/of stalling van (motor)voertuigen, vaartuigen, caravans en/of overige zaken, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan ten dienste van de functie en mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorend bouwwerken en/of bijgebouwen ten behoeve van (permanente) bewoning;
- d. het niet in stand laten van een parkeervoorziening op eigen terrein welke is opgenomen in een verleende omgevingsvergunning t.b.v. van het realiseren van het op hetzelfde terrein gelegen hoofdgebouw;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk, mits de regels van de betreffende functie zich tegen dit gebruik niet verzetten;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval het gerekend:

- a. het ter plaatse van de functie Wonen gebruiken van en in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de bijbehorende voorschriften zonder de intrekking van de Milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming behorende bij het agrarische bedrijf Wapenvelder Kerkweg 24-b/c;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden, gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de functie Wonen worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van het onherroepelijk worden van het TAM-IMRO Omgevingsplan Hoofdstuk 22B Wapenvelder Kerkweg 24-B/C, Wapenveld de intrekking van de Milieuvergunning en vergunning Wet natuurbescherming worden bewerkstelligd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Landschappelijke waarden

Bouwwerken dienen gebouwd te worden met in achtneming van de voor het aanwezige gebiedstype voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals hierna ter plaatse van de aanduiding is aangegeven:

aanduiding	landschaps- en natuurwaarden
'overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden'	- Kleinschalig halfopen landschap - Reliëf van bolle akkers / enken - Enken open houden, randen markeren met beplanting - Aanplant langs wegen en paden - Erfbeplanting, bosjes en houtwallen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Overangsrecht

13.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 teniet is gegaan;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met dit hoofdstuk strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Uitzondering

Sublid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan