TAM-omgevingsplan
‘Ontwikkelingsgebieden, 13e herziening (Parallelweg 7 te Wapenveld)’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2025-03-07

IMRO code: NL.IMRO.0246.621ONTTAMOPPrlweg8-VA01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **4**
Preambule **5**
1 Inleidende bepalingen **6**
Artikel 1 Toepassingsbereik 6
Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen 7
Artikel 3 Aanvullende begripsbepalingen 8
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen 11
Artikel 5 Aanvraagvereisten 12
Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod 13
2 Functies en activiteiten **14**
Artikel 7 Tuin 14
Artikel 8 Wonen 16
Artikel 9 Leiding - Gas 19
Artikel 10 Waarde - Hoge archeologische verwachting 21
3 Algemene bepalingen **24**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 24
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 27

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie ‘Parallelweg 8 Wapenveld’ en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22c) van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 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 www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22c.' 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 '22c.' gelezen worden.

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6 eerste lid onder g van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie ‘Parallelweg 8 Wapenveld’, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.621ONTTAMOPPrlweg8-VA01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Toepassing begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van 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 3 Aanvullende begripsbepalingen

3.1 Plan

het TAM-omgevingsplan Ontwikkelingsgebieden, 13e herziening (Parallelweg 7 te Wapenveld) met identificatienummer NL.IMRO.0246.621ONTTAMOPPrlweg8-VA01 van de Gemeente Heerde;

3.2 TAM-omgevingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.621ONTTAMOPPrlweg8-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

3.3 Aanduiding

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

3.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

3.5 Aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

3.6 Ander bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

3.7 Archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een locatie, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

3.8 Archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

3.9 Bebouwing

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

3.10 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;

3.11 Bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw voor zover het hoofdgebouw een vrijstaand gebouw betreft;

3.12 Bouwen

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

3.13 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

3.14 Bouwperceel

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

3.15 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

3.16 Bouwvlak

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

3.17 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;

3.18 Carport

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;

3.19 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

3.20 Functiegrens

de grens van een functievlak;

3.21 Functievlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

3.22 Gebouw

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

3.23 Hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkst is;

3.24 Landschappelijke waarde

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

3.25 Natuur(lijke) waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samen- hang en beïnvloeding van de levende en niet-levend natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

3.26 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 functie;

3.27 Paardenbak

een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

3.28 Peil

de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

3.29 Seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, 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;

3.30 Verbeelding

De verbeelding van het TAM-omgevingsplan Ontwikkelingsgebieden, 13e herziening (Parallelweg 7 te Wapenveld);

3.31 Voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de door of namens burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s);

3.32 Woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

3.33 Woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in meters (m), m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de breedte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
b. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
c. 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;
d. 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;
e. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
f. 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.

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 functiegrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Artikel 5 Aanvraagvereisten

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

Artikel 6 Algemeen gebruiksverbod

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locatie toegedeelde functies.

2 Functies en activiteiten

Artikel 7 Tuin

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als ‘Tuin’ heeft de volgende functies:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daarbij behorende carports, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

7.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

Op de voor de functie ‘Tuin’ aangewezen locaties mogen uitsluitend worden gebouwd bijbehorende bouwwerken in de vorm van een carport en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de functie dan wel de aangrenzende voor de functie ‘Wonen’ aangewezen locaties, met dien verstande dat:

7.3.1 Bijbehorende bouwwerken in de vorm van carports

Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van carports de volgende regels gelden:

a. deze mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m^2;
d. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

7.3.2 Erkers, ingangspartij, luifels, balkons en galerijen

Voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende voor de functie ‘Wonen’ aangewezen locaties de volgende regels gelden:

a. deze (van een woonhuis deel uitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
b. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,5 m bedragen;
c. de afstand tussen de bebouwing en gronden in hoofdzaak bestemd voor verkeersdoeleinden dan wel groenvoorzieningen mag niet minder dan 3 m bedragen.

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:

a. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

7.3.4 Bebouwing ten dienste van wonen

Voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende voor de functie 'Wonen' aangewezen locaties geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:

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

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 locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

a. het wonen in een woning al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

8.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

Op de voor de functie 'Wonen' aangewezen locaties mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de functie, met dien verstande dat:

8.3.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1;
c. de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
d. de afstand van woonhuizen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
h. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. schotelantennes;
    3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

8.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de afstand van een bijbehorende bouwwerk, niet zijnde een carport, tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
b. de afstand van een bijbehorende bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m^2, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
    2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50% tot een maximum van 20 m^2;

3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;

d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen.

8.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet meer dan 2 m bedragen.

8.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd maatwerkvoorschriften te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

8.5 Vergunningplicht voor het afwijken van de beoordelingsregels voor bouwwerken

Met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van de beoordelingsregels voor bouwwerken:

a. artikel 8.3.1 sub e en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
b. artikel 8.3.1 sub f en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
c. artikel 8.3.1 sub g en toestaan dat de dakhelling wordt verhoogd of verlaagd met maximaal 10%;
d. artikel 8.3.2 sub b en toestaan dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 1 m mag bedragen;
e. artikel 8.3.2 sub c ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte van de bijbehorend(e) bouwwerk(en) ten behoeve van een huis gebonden beroep tot niet meer dan 80 m^2, waarbij geldt dat het genoemde bebouwingspercentage onverkort van kracht blijft;
f. bij toepassing van het bepaalde onder a t/m e vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 14.2 .

8.6 Specifieke functieregels

8.6.1 Strijdig gebruik

Tot een met de functie strijdig gebruik als opgenomen in artikel 8.2, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;

8.6.2 Voorwaardelijke verplichting

8.6.2.1 Sloop bestaande woning

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de nieuw te bouwen woning overeenkomstig de in artikel 8.2 opgenomen functieomschrijving zonder de afgeronde sloop van de bestaande woning waarbij binnen 12 maanden na het gereed melden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning de bestaande woning is gesloopt.

8.6.2.2 Inrichtingsplan

Tot een met de functie strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de nieuw te bouwen woning overeenkomstig de in artikel 8.2 opgenomen functieomschrijving zonder het realiseren van de maatregelen voor landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen inrichtingsplan.

8.7 Afwijken van de functieregels

8.7.1 Vergunningplicht voor het afwijken van de specifieke functieregels

Met een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden afgeweken van de specifieke functieregels:

a. artikel 8.2 en artikel 8.6.1 sub b ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven zoals als bijlage 2 van de bijlagen bij de regels.
b. bij toepassing van het bepaalde onder a vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 14.2.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Leiding-Gas’.

9.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als ‘Leiding – Gas’ en bijbehorende leidingzone heeft, naast de andere voor die gronden aangewezen (basis)functies, mede de functie van de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

9.3 Vergunningplicht voor het afwijken van de beoordelingsregels voor bouwwerken

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in artikel 9.2 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid

9.4 Maatwerkvoorschriften

De regels van deze dubbelfunctie gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere functie, waarmee deze dubbelfunctie samenvalt.

9.5 Vergunningplicht voor afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende functie(s) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

9.6 Specifieke functieregels

Tot een gebruik, strijdig met deze functie, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

9.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor de functie 'Leiding - Gas' aangewezen locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

9.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende functie(s) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.7.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

9.7.4 Adviesplicht

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 9.7.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 10 Waarde - Hoge archeologische verwachting

10.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Hoge archeologische verwachting’.

10.2 Functieomschrijving

De locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' hebben, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede de functie van het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

10.3 Beoordelingsregels (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)

Op de voor de functie 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen locaties gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m², 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.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in artikel 10.4.2 , 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 verharden 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. diepploegen, 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.

10.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (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 artikel 10.4.1 sub 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^2.

10.4.3 Beoordelingsregels

a. De onder artikel 10.4.1 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 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.

3 Algemene bepalingen

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

a. Onder een gebruik, strijdig met de functie, wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
    2. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als paardenbak;
    3. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
    4. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.
b. Onder een gebruik, strijdig met de functie, wordt niet verstaan:
    1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, vrijstelling of ontheffing vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Straalpad

Ter plaatse van de aanduiding straalpad mag, indien op grond van een functiebepaling een grotere bouwhoogte is toegestaan, de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op die gronden, ten opzichte van het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil, niet meer dan 33 m bedragen, tenzij uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Vergunningplicht

Met een omgevingsvergunning voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de functieregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de functieregels 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 ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de functieregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de functieregels en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m^2;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m^2, met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m^2.
g. bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 14.2.

14.2 Beoordelingsregels

Bij toepassing van de in dit plan genoemde afwijkingen kan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties slechts worden toegestaan dat in een ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. woon- en leefmilieu;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. het staat- en bebouwingsbeeld en
e. de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.