

lycens

Herbestemming & hergebruik

Bestemmingsplan

Wezeweg 12, Heerde

Identificatienummer: NL.IMRO.0246.617ONTWezeweg12-VA01

Bestemmingsplan
Wezeweg 12, Heerde

Identificatienummer: NL.IMRO.0246.617ONTWezeweg12-VA01

Projectnummer: 2021-0651

Datum: 27-7-2023

Versie: Vastgesteld bestemmingsplan (concept)

Lycens B.V. > Deventerstraat 10 > 7575EM Oldenzaal > 0541-570730 > info@lycens.nl
> Schrevenweg 6 > 8024HA Zwolle

Onderdelen van dit bestemmingsplan

1 Toelichting en bijlagen
2 Regels en bijlagen
3 Verbeelding

Plandeel: Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Algemene regels	4
Artikel 1	Begripsbepalingen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Wonen	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10	Algemene procedureregels	20
Artikel 11	Nadere eisen	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan "Wezeweg 12, Heerde" van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.617ONTWezeweg12-VA01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 ander-bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 archeologische waarde

de waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van overblijfselen uit oude tijden of van belang is voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.11 bebouwing

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

1.12 bestaande inhoud, hoogte, omvang, gebouw

inhoud, hoogte, omvang, [...], gebouw, zoals die of dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, in een kamer die ten hoogste mag beschikken over twee van de volgende woonvoorzieningen: douche/bad, wc, of keukenblok;

1.16 beeldkwaliteit

de eisen die worden gesteld aan de woningen zoals beschreven in Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan.

1.17 beginsel van bebouwingsconcentratie

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

1.18 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; in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet worden gewoond;

1.19 bijwoning

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

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 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;

1.23 bouwlaag

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat aan de onder- en bovenzijde door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren wordt begrensd;

1.24 bouwvlak

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

1.25 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;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 huishouden:

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

1.30 inwoning

het bewonen van een woning door één zelfstandig en één onzelfstandig huishouden;

1.31 inrichtingsplan

het inrichtingsplan zoals beschreven in Bijlage 2 Inrichtingsplan;

1.32 kap:

een dak met een zekere helling;

1.33 nevenactiviteit

een activiteit die uitsluitend naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en uitsluitend door de bewoner en/of ondernemer van die hoofdfunctie uitgeoefend wordt en wat betreft vloeroppervlakte ondergeschikt is aan die hoofdfunctie;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 prostitutie:

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

1.37 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.38 seksinrichting:

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

1.39 voorgevel

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

een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning; in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke bouwverordening;

1.40 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;

1.41 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de breedte van een gebouw

tussen de harten van de scheidingsmuren;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de harten van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn:
a. bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

met daarbijbehorende andere-bouwwerken, erven, ontsluitingwegen, groenvoorzieningen,Bijlage 2 Inrichtingsplan. en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de tot Tuin bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming dan wel de aangrenzende bestemming Wonen, met dien verstande dat:
a. voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming Wonen, de volgende regels gelden:
    1. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
    2. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,5 m bedragen.
b. voor andere-bouwwerken de volgende regels gelden:
    1. 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;
    2. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.
c. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming Wonen, geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. schotelantennes;
    3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in woonhuizen:
b. een aan-huis-gebonden beroep;
c. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
d. agrarische hobbybedrijven;
e. bestaande legaal aanwezige inwoonsituaties;
f. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van aanwezige landschapselementen overeenkomstig met Bijlage 2 Inrichtingsplan.

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

Op de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 7 Algemene gebruiksregels en Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan.

4.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:
1. per bouwvlak mag niet meer dan één vrijstaand woonhuis worden gebouwd;
2. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis 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 tenzij de bestaande afstand minder is;
   a. mits daardoor de omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.
4. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
5. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m^2 bedragen;
6. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
8. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
9. de afstand van vrijstaande woonhuizen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
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 woonhuis mag niet meer bedragen dan:
   a. 100 m^2 voor de nieuw te bouwen woning;
   b. 150 m^2 voor de bestaande boerderij met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m^2 mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte én bakhuisje van voormalige boerderije bij het woonhuis worden betrokken;
   c. het bakhuisje mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal m^2.
3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

4.2.4 Andere-bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
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.

4.3 Nadere eisen

Artikel 11 Nadere eisen is van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:
1. 4.2.2 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
1. 4.2.3 onder 2 de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bebouwing van een agrarisch hobbybedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits:
   a. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond, en
   b. het perceel eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
   c. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
   d. de onder b bedoelde aangrenzende gronden agrarisch worden beheerd.

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 7 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
4. ot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing zonder de uitvoering en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in Bijlage 2 Inrichtingsplan (van de regels) opgenomen beeldkwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat de aanleg van de landschapsmaatregelen als bedoeld onder a wordt uitgevoerd tijdens het eerst volgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwplan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

4.5.1 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de 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 m², 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.

4.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten

In afwijking van het bepaalde ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken exclusief bijbehorende bouwwerken geldt dat bestaande maten en afmetingen gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

6.2 Landschappelijke waarden

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

Aanduiding	Landschaps-en natuurwaarden
'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

6.3 Uitsluitende aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften 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:

1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

1. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
   a. gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
   b. gronden voor de voorgevel ten behoeve van een zwembad;

2. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
   a. 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.

7.2 Bed and Breakfast

7.2.1 Toegestaan gebruik

Een woning mag worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast met maximaal 2 slaapkamers en 5 slaapplaatsen.

7.2.2 Afwijken toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 7.2.1 ten behoeve van bed & breakfast in een aan de bedrijfswoning of woning gebouwde bijbehorend bouwwerk.

7.3 Paardenbakken

7.3.1 Toegestaan gebruik

Met betrekking tot paardenbakken gelden de volgende bepalingen:
1. bij iedere woning en bedrijfswoning is één paardenbak toegestaan, mits rond de woning minimaal 5000 m² agrarische grond aantoonbaar duurzaam in gebruik is; het aantal paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
2. de afstand van de rand van de paardenbak tot de woning, danwel de rechtmatige bebouwing dat buiten het bouwblok is gebouwd, mag niet meer dan 40 m bedragen;
3. de afstand van de rand van de paardenbak tot een woning van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
4. de paardenbak moet achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning worden gesitueerd;
5. de inwendige maatvoering van een paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m; de maatvoering voor paardenbakken voor bedrijfsmatig gebruik is onbeperkt;
6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
7. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer dan 1,70 m bedragen;
8. de paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden;
9. een paardenbak is niet toegestaan in Natura 2000-gebieden, voormalige EHSgebieden (Ecologische Hoofdstructuur) en een omliggende zone van 100 m, tenzij de paardenbak is gelegen binnen het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak met het beginsel van bebouwingsconcentratie.

7.3.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:
1. sublid 7.3.1 onder 2, en toestaan dat de bedoelde afstand niet meer bedraagt dan 60 m;
2. sublid 7.3.1 onder 3, en toestaan dat de bedoelde afstand niet minder bedraagt dan 25 m.
3. sublid 7.3.1 onder 4, en toestaan dat de paardenbak voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning wordt gesitueerd, mits is aangetoond dat het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om de paardenbak achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning of bedrijfswoning te situeren;
4. sublid 7.3.1 onder 5, en toestaan dat de inwendige maatvoering:
5. maximaal 20 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met een hoger spring of dressuur

niveau (Z-dressuur);
6. maximaal 30 bij 60 m bedraagt, mits is aangetoond dat dit noodzakelijk is in verband met wedstrijdmenners;
7. sublid 7.3.1 onder 6, en toestaan dat vanaf 100 m van Natura 2000-gebieden en de voormalige EHS-gebieden (Ecologische Hoofdstructuur) lichtmasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen en het gebruik uitsluitend in de periode tussen 7.00 en 22.00 uur plaatsvindt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:
a. 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;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
f. 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;
g. 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;
h. het voorschrift dat gebouwd moet worden overeenkomstig het beginsel van bebouwingsconcentratie, voorzover dat noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid en medische noodzaak.
i. het beeldkwaliteitsplan zoals beschreven in Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan.

8.2 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.40 woning:voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van inwoning waarbij de volgende voorwaarden gelden:
1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. het straat- en bebouwingsbeeld;
    b. woonsituatie;
    c. milieusituatie;
    d. de verkeersveiligheid;
    e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
    f. de sociale veiligheid.

8.3 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.40 woning:voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning ten behoeve van mantelzorg waarbij de volgende voorwaarden gelden:
1. de mantelzorg dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande woning;
2. de ruimten voor mantelzorg dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbewoning;
3. de mantelzorg wordt beperkt tot 30% van het netto vloeroppervlak van de bestaande woning met een maximum van 60 m²;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden.

8.4 Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 1.25 bouwwerk voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaande bijbehorende bouwwerken, mits is aangetoond dat mantelzorg in de bestaande woning redelijkerwijs niet mogelijk is, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
1. bijwoning dient te geschieden in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk dat binnen de bestaande bouwmogelijkheden past;
2. bijwoning eindigt wanneer de mantelzorg eindigt;
3. binnen 1 jaar na beëindiging van de mantelzorg wordt het teruggebracht in de oorspronkelijke situatie danwel een situatie

die voor wat betreft het gebruik en bouwregels voldoet aan het geldende bestemmingplan;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ingeding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
5. er dient gebruik te worden gemaakt van één inrit;
6. er dient sprake te zijn van gemeenschappelijk nutsvoorzieningen;
7. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    a. het straat- en bebouwingsbeeld;
    b. woonsituatie;
    c. milieusituatie;
    d. de verkeersveiligheid;
    e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzend gronden;
    f. de sociale veiligheid

8.5 Afwegingskader

8.5.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. EHS-toets (nee tenzij-toets).

8.5.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 8.5.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 8.5.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 8.5.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming, Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 20 m worden verschoven;
2. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag niet worden vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging.

9.2 Afwegingskader wijziging

9.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

1. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
2. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
3. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
4. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
5. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
6. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
7. stiltegebiedentoets;
8. EHS-toets (nee tenzij-toets).

9.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 9.2.1 onder 1, 2, 7 en 8 onevenredig worden geschaad en/of de 9.2.1 onder 3, 4 en 5 genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 9.2.1 onder 6 genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

Waarbij tevens moet vaststaat dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming en Verordening Stikstof en Natura 2000 Gelderland, hetzij niet nodig is, hetzij is of zal worden verleend

Artikel 10 Algemene procedureregels

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

1. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
2. 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;
3. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.

b. Bij een omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

d. Het eerste lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Wezeweg 12, Heerde van de gemeente Heerde.