

De Kolk fase 2

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Water	10
Artikel 5	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 10	Overgangsrecht	17
Artikel 11	Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Kolk fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0246.213herzieningkolk-va01 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden 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;

1.6 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;

1.7 bebouwing

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

1.8 bed en breakfast

een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij de gasten een door de ondernemer bereid ontbijt kunnen nuttigen;

1.9 bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca;

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en opstellen, zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 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;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

1.22 carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw;

1.23 erf

onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 kunstwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.27 nutsvoorzieningen

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

1.28 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 hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.29 perceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.30 pergola

open bouwsel van steen, metaal en- of latwerk, bestemd om er klim- en leiplanten langs te laten groeien;

1.31 prostitutie

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

1.32 rijwoning

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

1.33 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- een seksinrichting, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop of sekstheater;
- een seksautomatenhal;
- een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar;

2. onder een seksinrichting wordt niet verstaan:

- een escortbedrijf;
- een sekswinkel.

1.34 trailerhelling

een helling aan het water waardoor schepen en boten in en uit het water kunnen worden gelaten ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden in of op het water;

1.35 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.36 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. trailerhelling;
- h. verharding ten behoeve van de trailerhelling.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. bermen en beplanting;
- e. kades en oevers;

met de daarbij behorende:

- f. bruggen en andere kunstwerken.

4.2 Bouwregels

Op of in de voor Water aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep; met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water, kades, oevers en bermen;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 35° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m², met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken 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%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- b. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangesloten bij de landelijk geldende regels voor vergunningvrij bouwen in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (of diens rechtsopvolger).

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken in voorerfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op het voorerfgebied gelden de volgende regels:

- a. op het voorerfgebied mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 3,7 meter;
- b. op het voorerfgebied mag de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. op het voorerfgebied mag de maximale oppervlakte per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
 - 1. voor een carport: 6 m²;
 - 2. voor overige bijbehorende bouwwerken: 7m².

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. indien zij voor de voorgevel of een naar de weggekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd mag de bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. indien het erf- en terreinafscheidingen of overige bouwwerken niet zijnde vlaggenmasten betreft mag de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. indien het een pergola betreft mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 *Nadere eisen*

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 *Afwijken van de bouwregels*

5.4.1 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1 onder f voor het verhogen of verlagen van de dakhelling;
- b. het bepaalde in 5.2.2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als genoemd in 5.2.2 onder b1 onverkort van kracht blijft.

5.4.2 *Afwegingskader*

De in lid 5.4.1 bedoelde afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

5.5 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

- a. Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.

7.2 Parkeren

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Wonen sprake is van een parkeerbehoefte, moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's;
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de normen uit de Parkeernormennota Gemeente Heerde 5 oktober 2012. Indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging. De parkeernormennota wordt toegepast volgens stedelijke zone 'rest bebouwde kom';

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - landschappelijke waarden

8.1.1 Omschrijving van de aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - landschappelijke waarden' zijn de gronden naast de ter plaatse geldende bestemmingen mede bestemd voor de instandhouding van landschappelijke waarden en dienen de gronden in geen geval als erf te worden beschouwd als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

8.1.2 Bouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - landschappelijke waarden' mogen geen bouwwerken ten behoeve van de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen worden opgericht.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

a Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 8.1.1 en 8.1.2 en bijbehorend bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - landschappelijke waarden' conform de landelijk geldende regels voor vergunningvrij bouwen in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (of diens rechtsopvolger).

b Afwegingskader

De in lid 8.1.3 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven goothoogte en/of bouwhoogte met ten hoogste 10%;
- b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

9.2 Afwegingskader

De onder 9.1 bedoelde afwijkingen bij omgevingsvergunning mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

10.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Kolk fase 2.