Gemeente Heerde

bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg)

vastgesteld

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg)

vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	**Begripsregels**	**7**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**9**
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	**Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**	**11**
Artikel 4	**Groen**	**13**
Artikel 5	**Verkeer**	**15**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 6	**Anti-dubbeltelregel**	**17**
Artikel 7	**Algemene gebruiksregels**	**19**
Artikel 8	**Algemene afwijkingsregels**	**21**
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 9	**Overgangsrecht**	**23**
Artikel 10	**Slotregel**	**25**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsregels

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg) met identificatienummer NL.IMRO.0246.612ZWARTEWEG-on01 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 bebouwing:

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

1.6 beginsel van bebouwingsconcentratie:

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

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 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;

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.11 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;

1.12 gebouw:

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

1.13 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.14 peil:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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;
- het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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 zoals ventilatiekanalen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals boven- en ondergrondse voorzieningen, verhardingen, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - luifel' is een luifel toegestaan en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 meter;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten, antennes, vlaggenmasten en lichtmasten niet meer mag bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van reclamesigns en prijzenborden niet meer mag bedragen dan 6 meter;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van een inrichting voor de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg, voordat de bestaande gebouwen op het perceel aan Eperweg 60 te Heerde zijn gesloopt.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken zoals bedoeld in lid 3.2, dient vast te staan dat de bestaande gebouwen op het perceel aan Eperweg 60 te Heerde zijn gesloopt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. paden;
c. speelvoorzieningen;
d. straatmeubilair en lichtmasten;
e. waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen.

4.2 Bouwregels

a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet bedragen meer dan 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. groenvoorzieningen;
d. straatmeubilair en lichtmasten;
e. waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet bedragen meer dan 3 m.

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

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. 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.

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 en afmetingen, met uitzondering van oppervlaktematen, tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
b. de bestemmingsregels 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 bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m².

8.2 Afwegingskader

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

a. de mate waarin de waarden, waaronder de aanwezige landschaps- en natuurwaarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
c. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, geluid, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
e. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
f. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

8.3 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in lid 8.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 8.2 onder c, d en e genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 8.2 onder f genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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.

9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden, 12e herziening (tankstation Zwarteweg)'.