

PLANREGELS

Bestemmingsplan “Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening, Veldweg 7” van de gemeente Heerde

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het bestemmingsplan “Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening, Veldweg 7” van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.610Veldweg7-ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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 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;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden behoudens toegestane afwijkingen; uitgezonderd hiervan zijn bouwdelen en/of overschrijdingen van ondergeschikte aard;

1.12 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;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

een aanbouw, bijgebouw, carport, of bouwwerk geen gebouw zijnde, op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouwd.

1.16 bijwoning

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.24 carport

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.28 eerste verdieping

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.29 gebouw

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

1.30 huishouden

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

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 inwoning

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

1.33 landschappelijke waarden

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

1.34 kangoeroewoning

Een aangebouwd of in de woning opgenomen ondergeschikt onderdeel van de hoofdwooning dat kan fungeren als zelfstandige wooneenheid, met eigen voorzieningen, zoals een eigen ingang, keuken, toilet en badkamer,

dat door de eigenaar kan worden ingezet voor inwoning ten behoeve van personen met een rechtstreekse sociale relatie. Een kangoeroewoning en de bijbehorende gronden mogen niet in eigendom worden afgesplitst van de hoofdwoning en krijgen ook geen eigen oprit. Voor de wettelijke bebouwings- en afwijkmogelijkheden (inclusief de vergunningsvrije bouw mogelijkheden) worden de woning en de bijbehorende kangoeroewoning beschouwd als één woning.

1.35 mantelzorg

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en /of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.36 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 plankaart

- a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, bestaande uit de kaart met tekeningnummer(s) NL.IMRO.0246.610Veldweg7-ON01 en legenda.
- b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan;

1.40 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.41 sexinrichting

een voor het publiek toegankelijk besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder een sexinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.42 uitbouw

Planregels bij bestemmingsplan “Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening, Veldweg 7” van de gemeente Heerde

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.43 voorgevel

de naar de weg gekeerde 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;

1.44 woning

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van een hoofdwoning voor zelfstandige huisvesting van een huishouden, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis gebonden beroep en/of kangoeroewoning voor een extra zelfstandige huisvesting van een huishouden;

1.45 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat een hoofdwoning, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis gebonden beroep en/of kangoeroewoning omvat;

1.46 archeologische waarden

Een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

Vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 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.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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 bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' [Tuin](#) ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbijbehorende:

- b. carports;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. erven,
- e. erftoegangswegen en paden
- e. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' [Tuin](#) ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, dan wel de aangrenzende bestemming ' [Wonen](#) ' worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "St-ob" mag uitsluitend worden gebouwd erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter.

Op de zuidelijke begrenzing van het bestemmingsplangebied mogen uitsluitend erfafscheidingen in de vorm van een hekwerk worden opgericht met een maximale hoogte van 1 meter. De erfafscheiding mag ook bestaan uit gebiedseigen beplanting.

3.2.1 Carports

Voor carports gelden de volgende regels:

- a. deze mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de hoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

3.2.2 Erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen

Voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming ' [Wonen](#) ' gelden de volgende regels:

- a. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,50 m bedragen;
- c. de afstand tussen de bebouwing en een verkeersbestemming dan wel een openbare groenvoorziening mag niet minder dan 3 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- 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. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen.

3.2.4 Grenzen van het bouwvlak

Voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming ' [Wonen](#) ' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,50 m mag overschrijden:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' [Wonen](#) ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep en kangoeroewoningen;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. andere-werken;
- e. tuinen;
- f. erven.

4.2 Bouwregels

Op de voor ' [Wonen](#) ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen, kangoeroewoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor een het bouwen van hoofdgebouwen, kangoeroewoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Woonhuizen, kangoeroewoningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij ter plaatse van W-1 een enkele woning mag worden opgericht en ter plaatse van W-2 twee woningen;
- b. Woonhuizen, met de daarin opgenomen of aangebouwde kangoeroewoningen, moeten vrijstaand worden gebouwd;
- c. De oppervlakte van een zelfstandige woonhuis of de gezamenlijke oppervlakte van een woonhuis en een aangebouwde kangoeroewoning mag niet meer bedragen dan 210 m². Een kangoeroewoning dient wat betreft de oppervlakte en de functie ondergeschikt te zijn aan de hoofdwooning.
- d. De breedte van een woonhuis mag niet minder zijn dan 5 meter;
- e. De afstand van een woonhuis, inclusief de kangoeroewoning, tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding W-1 mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4,75 m en mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 11 m;
- g. Ter plaatse van de aanduiding W-2 mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,25 m en de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan 9 m;
- h. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- i. Binnen het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken zoals een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en/of een carport toegestaan, met dezelfde hoogtematen als de woning waarbij deze bijbehorende bouwwerken behoren. Tussen de bijbehorende bouwwerken en de zijdelingse perceelsgrens dient altijd 3 meter vrije ruimte te blijven bestaan.
- j. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m² zijn, waarbij deze bijgebouwen alleen binnen de bouwblokgrenzen mogen worden geplaatst
- k. In afwijking van het bepaalde **onder a en i** 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 1,50 m worden overschreden;

Voor de wettelijke bebouwings- en afwijkingsmogelijkheden (inclusief de vergunningsvrije mogelijkheden) worden de woning en de bijbehorende kangoeroewoning beschouwd als één woning.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

In afwijking met het voorgaande lid gelden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde de volgende regels:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [4.2.1 onder f en g](#) om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot met niet meer dan 2 m;
- b. [4.2.1 onder h](#) om toe te staan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt vergroot of verkleind;
- c. deze bouwregels genoemde maten en percentages tot maximaal 10% van deze maten en percentages.

4.4 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [1.44 \(woning\)](#) 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Beeldkwaliteit

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag alleen op grond van lid 4.2 gebouwd worden indien voldaan wordt aan de in bijlage 2 opgenomen beschreven beeldkwaliteit ten aanzien van materiaalgebruik en uitstraling van de op te richten gebouwen. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder te voldoen aan deze beeldkwaliteit conform het in bijlage 2 bij de regels opgenomen Beeldkwaliteitplan.

b. Sloop en sanering

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag alleen op grond van lid 4.2 gebouwd worden indien de bestaande gebouwen zijn gesloopt en de aangetroffen verontreiniging zodanig is gesaneerd, zoals benodigd voor een woonbestemming.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de sloop van de bestaande agrarische bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsgebouwen en de zodanige sanering van de geconstateerde bodemverontreiniging, zoals benodigd voor een woonbestemming.

c. Landschappelijke inpassing

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag alleen op grond van lid 4.2 gebouwd worden indien voldaan wordt aan de als bijlage 3 opgenomen Inrichtingsplan. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, de terreininrichting en de randvoorwaarden conform het in bijlage 3 bij de regels opgenomen Inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

d. In afwijking van het bepaalde onder c, 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 c. wordt uitgevoerd tijdens het eerst volgende plantseizoen na het gereed komen van de bouw.

4.5.2 Overig strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een aan huis gebonden bedrijf
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

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

- a. artikel 4.1 en 4.5.2 sub a, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van Bijlage 1 Lijst 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:
 1. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
 2. 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;
 3. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
 4. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
 5. uitsluitend eigenaar/gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;
 6. 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 8.1.1

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelregel

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 gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

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

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. 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.

6.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

6.2 Bed and breakfast

6.2.1 Toegestaan gebruik

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

6.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

In afwijking van het bepaalde in [6.2.1](#) kan een omgevingsvergunning worden verleend ten behoeve van bed & breakfast in een aan de woning gebouwde bijbehorend bouwwerk.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 bestemmingsregels om toe te staan 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 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 afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels om toe te staan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen om toe te staan 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.

7.1.1 Afwegingskader

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

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

7.1.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in [7.1.1](#) onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

7.2 Mantelzorg in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid [1.15](#) (bijbehorend bouwwerk) voor het wonen ten behoeve van mantelzorg in 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 bijgebouw 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.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

8.1.1 Instandhouding en/of de ontwikkeling van natuur(lijke) en/of landschappelijke waarden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bestemmingen en bestemmingsregels worden gewijzigd met het oog op de instandhouding en/of de ontwikkeling van natuur(lijke) en/of landschappelijke waarden.

8.1.2 Verschuiving van het bouwvlak voor woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmings- en bouwgrenzen en tot wijziging van de bestemming Tuin in Wonen in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen.

8.2 Afwegingskader

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

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eis

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de [9.1](#) onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening, Veldweg 7 te Heerde".

Bestemmingsplankaart

BraGis te Eerde, tekeningnr. NL.IMRO.0246.BPVeldweg7-VO01, d.d. 03-10-2018