

**Bestemmingsplan Veesser Enkweg en Zijmarseweg,
Veessen**

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch - Fruitteelt	11
Artikel 4	Tuin	15
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Wonen	17
Artikel 7	Waarde - Lage archeologische verwachting	20
Artikel 8	Waarde - Hoge archeologische verwachting	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10	Algemene bouwregels	27
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 14	Algemene procedureregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 15	Overgangsrecht	34
Artikel 16	Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen' van de gemeente Heerde, bestaande uit de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.912BUOZijmarseweg-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.2 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;

1.3 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-gebonden beroep:

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

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 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;

1.8 agrarisch beheer:

het weiden van vee, het beheren van graslanden dan wel het telen van akkerbouwgewassen, niet in een volkstuin;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Een ander bouwwerk met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk;

1.10 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische waarde:

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

1.12 bebouwing:

eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.14 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;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;

1.17 binsel van bebouwingsconcentratie:

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

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Heerde;

1.20 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;

1.21 boerderijterras:

een terras bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de eigen of aangrenzende gemeenten geproduceerde producten worden verkocht voor consumptie ter plaatse;

1.22 boerderijwinkel:

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de eigen of aangrenzende gemeenten geproduceerde agrarische producten worden verkocht;

1.23 bouwen:

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

1.24 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;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 carport:

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte; een carport is tevens een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat als in deze regels voor carports een specifieke regeling is opgenomen, deze regeling geldt;

1.30 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 dagrecreatie:

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder overnachting;

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.34 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.35 extensief recreatief medegebruik:

recreatief medegebruik -zonder geluidsoverlast- dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en kanovaren;

1.36 fruitteeltbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;

1.37 gebouw:

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

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 huishouden:

een groep van één of meer personen die een huishouding voert waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.40 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meer 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;

1.41 infrastructurele voorzieningen:

wegen en paden (inclusief kabels en leidingen), die niet zijn of behoren te zijn opgenomen in de gemeentelijke wegenlegger;

1.42 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;

1.43 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.44 kleinschalig kamperen:

kamperen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal standplaatsen voor kampeermiddelen waarvan het maximum in de regels bij de betreffende bestemming is opgenomen;

1.45 landschappelijke waarde:

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

1.46 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.47 molenbeschermingszone:

de zone rondom een molen waarbinnen bijzondere regels gelden ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de molen, waaronder begrepen het beschermen van de functies van de molen als werktuig en landschapsbepalend element, alsmede het veilig stellen van de windvang en windlossing;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 openbare weg:

een weg als bedoeld in artikel 4 van de Wegenwet;

1.51 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst;
- b. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- c. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst;
- d. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- e. het peil zoals door of namens het bevoegd gezag is bepaald;

1.52 prostitutie:

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

1.53 recreatiewoning:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.54 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.55 seksinrichting:

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

1.56 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.57 standplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek, door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van een kampeermiddel;

1.58 statische opslag:

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden;

1.59 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorzieningen, die de uiterlijke verschijningsvorm hebben van een kas;

1.60 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen die toegepast worden om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en te beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkapen;

1.61 trekkershut:

een gebouw ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf, niet zijnde een recreatiewoning, dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.62 twee-aaneen:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.63 uitbouw:

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;

1.64 voorgevel:

- a. de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of indien:
 - 1. een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel;
 - 2. het een boerderij met woning en deelruimte betreft, de belangrijkste gevel van de woning;
 - 3. in overige gevallen voorgevelrooilijn als bedoeld in de gemeentelijke omgevingsverordening;

1.65 vrijstaand:

een woning die niet verbonden is met een andere woning door middel van het hoofdgebouw;

1.66 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij er sprake is inwoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.67 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 buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 afstand tot de molen:

de afstand gerekend vanaf het middelpunt van de molen;

2.8 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 bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Fruitteelt

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Fruitteelt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van één fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat:
 1. de toegestane (bedrijfs)gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en een boerderijwinkel;
 2. rondom de bedrijfsgebouwen eveneens een boerderijterras is toegestaan;
 3. per functie zoals genoemd in bovenstaande sublid 1 en 2 een oppervlakte van maximaal 50 m² is toegestaan, tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 150 m²;
- b. het behoud, bescherming, ontwikkeling en/of herstel van de landschappelijke waarde(n) en natuurlijke waarde(n);
- c. landschappelijke inpassing;
- d. teeltondersteunende voorzieningen;
- e. de instandhouding en ondergeschikte aanpassing van bestaande openbare wegen, paden (inclusief kabels en leidingen) en infrastructurele voorzieningen en de aanleg van infrastructurele voorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen sprengen en beken, en voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, tijdelijk bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. in- en uitritten, wegen en paden;
- i. agrarisch beheer van gronden;

met daarbij behorende:

- j. (bedrijfs)gebouwen, bedrijfswoningen, andere bouwwerken en voorzieningen - niet zijnde windturbines - andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10 (Algemene bouwregels).

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden bovendien de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de dakhelling mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan één bedragen;
- e. de maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bedrijfsgebouw (m²)' niet meer bedragen dan 1.500 m².

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende bepalingen:

- a. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de 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, mits daardoor de omliggende (agrarische) bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning*

Voor bijbehorend bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen :

- a. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- b. de dakhelling dient ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorend bouwwerken bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.5 *Andere bouwwerken*

Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van de bepalingen inzake het beginsel van bebouwingsconcentratie en de landschappelijke inpassing;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen, indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 sub c, om zo een afwijkende dakhelling toe te staan;
- b. artikel 3.2.5 sub a, om toe te staan dat teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2,5 hectare, onder de voorwaarde dat de noodzaak voor de oprichting van die teeltondersteunende voorzieningen is aangetoond en het landschap niet onevenredig wordt aangetast;
- c. artikel 3.2.5 sub c, om toe te staan dat teeltondersteunende voorzieningen, zoals hagelnetten, een hoogte van maximaal 4,5 m kennen;
- d. artikel 3.2.5 sub d, om toe te staan dat de bouwhoogte van deze andere bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend :

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- c. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag binnen het bouwvlak die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- e. het met machines (be)sputten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten:
 1. op gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - spuitzone uitgesloten',
 2. dan wel op gronden die zijn gelegen:
 - op minder dan 50 m afstand van een woning;
 - op minder van 50 m van een (kleinschalig) kampeerterrein;
 - op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe gebouwen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe gebouwen overeenkomstig de in 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe gebouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

3.4.3 Beroep aan huis

Ten aanzien van een beroep aan huis gelden de volgende specifiek gebruiksregels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen beslaan met een maximum van 100 m²;
- b. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- d. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- f. reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

- a. het bepaalde in artikel 3.4.1 sub b, ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen', met dien verstande dat:
 1. aangetoond wordt dat er ter plaatse van deze aanduiding sprake is van een goede milieukundige situatie alsmede een goed woon- en leefklimaat;
 2. het aantal standplaatsen ten hoogste 25 mag bedragen;
 3. de standplaatsgrootte mag niet meer dan 150 m² bedragen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' geen standplaatsen mogen worden ingericht;
 5. de voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen worden ondergebracht in de

- bedrijfsbebouwing tot een oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat deze bedrijfsbebouwing een maximale bouwhoogte van 6 mag hebben;
6. het kleinschalige kampeerterrein de cultuurhistorische waarde of de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse moet versterken;
 7. parkeren ten behoeve van kleinschalig kamperen plaats dient te vinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren'.
- b. het bepaalde in artikel 3.4.1 sub e, ten behoeve van het met machines (be)spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - spuitzone uitgesloten', gelegen op minder dan 50 m afstand van de in dat sublid bedoelde woningen, of kampeerterrein, mits -bijvoorbeeld door de toegepaste techniek of afscherpende maatregelen- vooraf vaststaat dat er geen wezenlijke nadelige gevolgen ontstaan voor die woningen;
- c. het bepaalde in lid 3.4.2, indien in plaats van de landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen wordt getroffen, met dien verstande dat:
1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 Erfinrichtingsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.1 Voorwaarden

De in 3.5 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits er een evenredige belangenafweging plaats vindt als bedoeld in Artikel 13 (Algemene afwijkingsregels).

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorende:
- b. andere bouwwerken;
- c. erven;
- d. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming dan wel de aangrenzende bestemming 'Wonen', en gelden de volgende regels.

4.2.1 Gebouwen en carports

Gebouwen en carports zijn niet toegestaan.

4.2.2 Erkers, ingangspartijen, luifels en balkons

Voor erkers, ingangspartijen, luifels en balkons ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelden de volgende bepalingen:

- a. deze (van een woonhuis deel uitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,50 m overschrijden;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,50 m bedragen, tenzij sprake is van aaneengesloten bebouwing bij twee aan elkaar grenzende woonhuizen, in welk geval geldt dat de totale lengte van de aaneengesloten bebouwing niet meer dan 6 m mag bedragen en dat de afstand tot het daarnaast gelegen woonhuis niet minder dan 1 m mag bedragen;
- c. de afstand tussen de bebouwing en gronden met de bestemming 'Verkeer' en/of de plangrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 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 geval dat de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' is opgenomen, dan is de onder a bedoelde bebouwing ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen.

4.2.4 Overschrijdingen

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 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, al dan niet gelijkvloerse kruisingen met spoorwegen en water;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonhuizen;
- b. een aan-huis-gebonden-beroep;
- c. landschappelijke inpassing;

met de daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en paden;
- h. erven;
- i. ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels :

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient overeenkomstig de opgenomen bouwaanduiding te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend één vrijstaande woning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend een twee-aaneen gebouwde woning is toegestaan;
- c. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van twee-aaneen gebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 11 m, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. schotelantennes;
 - 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,50 m worden overschreden;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c tot en met g geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning - voor zover vereist – en in strijd met het voorheen geldende plan.

6.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports*

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand dan wel aaneengebouwd woonhuis, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports 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 aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m²;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- d. in afwijking en in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende grond, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, 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.

6.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. 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;
- 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 2,50 m bedragen.

6.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zoals wordt toegestaan in 6.2, ten behoeve van:

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.1 sub f, ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;
- b. artikel 6.2.1 sub h, ten behoeve van een verandering van de bestaande uitwendige hoofdvorm;
- c. artikel 6.2.2 sub c, en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als genoemd onder c onverkort van kracht blijft.

6.4.2 Afwegingskader

De in 6.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

Artikel 7 Waarde - Lage archeologische verwachting

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Lage archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Lage archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien het onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden;
- d. indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 of uit het vervolgonderzoek bedoeld in c blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 7.3.2, is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is krachtens de Ontgrondingenwet en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 0,8 m en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. diepploegen, zijnde het extra diep – meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld – omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 onder d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van 10.000 m².

7.3.3 Verlening

- a. De onder 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- b. Indien het onder 7.3.3 onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Lage archeologische verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;

- b. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische monumenten' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Hoge archeologische verwachting

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);
 2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien het onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
- d. indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 of uit het vervolgonderzoek bedoeld in c blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 8.3.2, is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is krachtens de Ontgrondingenwet en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 0,8 m en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. diepploegen, zijnde het extra diep – meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld – omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in 7.3.1 onder d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van 100 m².

8.3.3 Verlening

- a. De onder 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- b. Indien het onder 8.3.3 onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;

- b. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische monumenten' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maten

In afwijking van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, niet zijnde bijbehorend bouwwerken, geldt dat bestaande maten en afmetingen gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw.

10.2 Parkeer-, laad- en losruimte

10.2.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeerbeleid waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

10.2.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

10.2.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.2.1 en 10.2.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.2.4 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in 10.2.3 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig het in Bijlage 1 Parkeerbeleid.

Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

10.3 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
------------	------------------------------

Oeverwal	- Behoud en herstel van het halfopen landschap door erf- en wegbeplanting en hoogstamboomgaarden - Onregelmatig verkavelingspatroon - Aanwezigheid dijken en bijbehorende bijzondere landschapselementen, zoals kolken, gemalen, IJsselhoeven en landgoederen
----------	---

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.
- c. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist en deze is verleend.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.2 Bed & Breakfast

11.2.1 Toegestaan gebruik

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

11.2.2 Afwijken van het toegestane gebruik

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 11.2.1 ten behoeve van het toestaan van:

- a. bed & breakfast in een aan de bedrijfswoning of woning gebouwde bijbehorend bouwwerk, en
- b. bed & breakfast met in totaal maximaal 15 slaappleatsen binnen een agrarische bestemming.

11.3 Omgevingsvergunningsstelsel nadere onderzoeken ecologie

a. Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van het perceel Veesser Enkweg 26a en/of het perceel Veesser Enkweg tussen nummer 36 en 38 geheel of gedeeltelijk te slopen/ dan wel bestaande beplantingsstructuren te rooien en/of nieuwe bebouwing te bouwen.

b. Uitzonderingen

Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing indien een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen ten aanzien van kleine marterachtigen en/of de kerkuil en/of steenuil, dan wel middels een onderzoeksrapportage wordt aangetoond dat geen ontheffing benodigd is.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, onverminderd het in de regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functies van de molen als werktuig en als landschapsbepalend element, alsmede voor het veilig stellen van de windvang en windlossing.

12.1.2 Bouwregels

Op de tot 'vrijwaringszone – molenbiotoop' aangewezen gronden mag bebouwing worden opgericht tot een bouwhoogte conform het bepaalde in de onderstaande lijst.

Naam molen	Soort molen	Toegestane (bouw)hoogte (op 100 m) afstand	Toegestane verhoging op meer dan 100 m afstand
Korenmolen Veessen	Stellingmolen	8,74 m	0,02 m

N.B. afstand = afstand tot de molen (gerekend vanaf het middelpunt van de molen).

12.1.3 Bestaande afwijking

In afwijking van het bepaalde in 12.1.2 geldt dat bebouwing die reeds op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is en een grotere hoogte heeft, mag worden gehandhaafd.

12.1.4 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.2, met dien verstande dat de vrijstelling slechts wordt verleend indien en nadat de Vereniging De Hollandsche Molen en de Stichting Molenbezit Gemeente Heerde daaromtrent zijn gehoord en indien de belangen van de betreffende molen als werktuig en/of landschapsbepalend element niet in onevenredige mate worden geschaad.

12.1.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

a. algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, bomen, heesters en andere beplanting te planten indien de hoogte daarvan de in sub 12.1.2 aangegeven hoogte te boven gaat.

b. bestaande beplanting

In aanvulling op het bepaalde in sub a geldt dat beplanting die reeds op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig is mag worden gehandhaafd.

c. afwegingskader

De omgevingsvergunning kan worden verleend, indien door die werken de functies van de molen niet onevenredig worden geschaad en nadat de Vereniging De Hollandsche Molen en de Stichting Molenbezit Gemeente Heerde daaromtrent zijn gehoord.

d. bepaling hoogtes

De hoogte van gebouwen, andere bouwwerken en beplanting wordt gemeten in meters en berekend vanaf het gemiddelde afgewerkte terrein aan de voet van de molen of de belt dan wel stelling.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan 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 met maximaal 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.

13.2 Afwegingskader

De onder 13.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 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 14 Algemene procedureregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 bestemmingsplan, 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 15.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. 15.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

15.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. 15.2 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 bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Veesser Enkweg en Zijmarseweg, Veessen' van de gemeente Heerde.

