

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Bovenkamp II, uitwerking 1

I INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan**
Het bestemmingsplan Bovenkamp II, uitwerking1 van de gemeente Heerde.
- 1.2 bestemmingsplankaart**
De plankaart met nummer: Bp01 met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 aanduiding**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aanduidingsvlak**
Een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.
- 1.6 aaneengebouwde woning**
Een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.
- 1.7 antennedrager**
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.8 antenne-installatie**
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.9 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.10 aan huis verbonden beroep**
Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.11 bouwgrens**
De grens van een bouwvlak.
- 1.12 bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.
- 1.13 bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.14 bijbehorend bouwwerk**
Een 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 (artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht);

- 1.15 bijgebouw**
Een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is alleen vereist voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
- 1.16 carport**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.
- 1.17 hoofdgebouw**
Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.18 nutsvoorziening**
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 1.19 gevellijn**
de figuur, zoals deze op de plankaart is opgenomen
- 1.20 twee-onder-een-kapwoningen**
Twee woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd, al dan niet geschakeld door middel van bijgebouwen.
- 1.21 verblijfsgebied**
Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.
- 1.22 kopgevel**
De gevel gelegen aan het begin en/of eind van de nok(richting)

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Ten aanzien van mansarde-kappen wordt de dakhelling gemeten van het grootste dakvlak. Hieronder wordt niet verstaan een kopgevel met een dakhelling van meer dan 85°.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parkeerstroken, in- en uitritten, paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- 3.2.1 Gebouwen
voor gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:
 - a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de verkeersveiligheid, het in het plan beoogde straatbeeld en de bescherming van het openbaar groen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende bouwwerken en erven.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.2 bepaalde, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2 meter, indien dit met oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en gelet op het Beeldkwaliteitplan en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied, nutsvoorzieningen en tuin met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2. Bouwregels

Op de tot Verkeer - verblijfsgebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte van speel- en klimtoestellen niet meer mogen bedragen dan 4 m;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mogen bedragen dan 3 m;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep aan huis, nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven.

6.2 Toegestane woningtypen

Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding “aaneengebouwd”: aaneengebouwde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding “twee-aaneen”: halfvrijstaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand”: vrijstaande woningen;

6.3. Bouwregels

Op de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

6.3.1 *voor hoofdgebouwen de volgende regels gelden:*

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de figuur “gevellijn”;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan staat aangeven;
- d. de afstand van vrijstaande woningen en van de vrijstaande zijde van aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ bedraagt de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. tenzij dit anders op de kaart staat aangegeven, mag de dakhelling mag voor:
 1. vrijstaande woningen niet minder dan 45° en niet meer dan 60° bedragen;
 2. halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen niet minder dan 35° 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; schotelantennes;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, dakoverstekken, balkons en galerijen, mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

6.3.2. *voor bijbehorende bouwwerken de volgende regels gelden:*

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of een carport tot de figuur ‘gevellijn’ en het denkbeeldig verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 50 m² per in een rij aaneengebouwde woning;
 2. 70 m² per vrijstaande of twee-aaneengebouwde woning;met inachtneming van de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de gevellijn van de woning en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - in afwijking van het bepaalde onder het eerste streepje 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;
 - 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. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 1 m tot de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig 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;
- e. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m tot de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan is gelegen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m tot de figuur 'gevellijn' en het denkbeeldig 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.

6.3.3 *voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:*

- a. indien zij vóór de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan 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.

6.4 **Nutsvoorzieningen**

Nutsvoorzieningen mogen een oppervlakte hebben van maximaal 2 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m .

6.5 **Nadere eisen**

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

- a. ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6 **Afwijken van de bouwregels**

6.6.1 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.3.1. onder e en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b. 6.3.1 onder f ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;

- c. 6.3.2 onder 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 in 6.3.2 onder c onverkort van kracht blijft;
- d. 6.3.3. onder a voor het ten behoeve van de privacy bouwen van erf- of terreinafscheidingen op hoekpercelen tot een bouwhoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

6.6.2 *Ontheffingsvoorwaarden*

De in 6.6.1 genoemde afwijking is alleen mogelijk voor zover er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld (als aangegeven in het Beeldkwaliteitplan) ;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 **Specifieke gebruiksregels**

6.7.1 *Gebruik niet bebouwde grond*

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt; gebruik van de niet bebouwde grond ten behoeve van bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

6.7.2 *Gebruik bebouwde grond*

In vrijstaande bijgebouwen is geen zelfstandige bewoning toegestaan.

3 SLOTREGEL

Artikel 7 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bovenkamp II, uitwerking 1

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde

d.d. nr.

Mij bekend,

gemeentesecretaris,

namens hem:

DE PLANKAART (VERBEELDING)