

# Bestemmingsplan Bovenkamp II Uitwerking 1

**gemeente Heerde**

**LUC BOS**  
STEDENBOUWKUNDIGEN  
T 033 465 18 66 | HOBEMASTRAAT 40 | 3817 PS  
AMERSFOORT | E HQ@LUCBOS.EU | WWW.LUCBOS.EU

## **Bestemmingsplan Bovenkamp II, Uitwerking 1**

**Betreft** Bovenkamp II Heerde  
**Status** ontwerp  
**Datum** mei 2011

# INHOUDSOPGAVE

<b>TOELICHTING</b>	<b>4</b>	
1	INLEIDING	5
	1.1 Aanleiding en doel	5
	1.2 Ligging en begrenzing	5
	1.3 Geldend bestemmingsplan	6
	1.4 Planonderdelen	6
2	RUIMTELIJKE FUNCTIONELE OPZET EN UITVOERBAARHEID	7
	2.1 Stedenbouwkundig plan	7
	2.2 Beeldkwaliteit	9
	2.3 Ruimtelijke opzet Bovenkamp II	10
	2.4 Uitvoerbaarheid	11
3	JURIDISCHE PLANOPZET	12
	3.1 Inleiding	12
	3.2 Planregels	12
	3.3 Verbeelding	14
4	VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING	15
Bijlagen bij de toelichting		
	Bijlage 1 Geldend bestemmingsplan Bovenkamp II	18
	Bijlage 2 Archeologisch onderzoek	19
	Bijlage 3 specifiek Geohydrologisch onderzoek (rioleringsplan)	20
<b>REGELS</b>	<b>21</b>	
1	INLEIDENDE REGELS	22
	Artikel 1 Begrippen	22
	Artikel 2 Wijze van meten	24
2	BESTEMMINGSREGELS	25
	Artikel 3 Groen	25
	Artikel 4 Tuin	26
	Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied	27
	Artikel 6 Wonen	28
3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
	Artikel 7 Slotregel	31
<b>PLANKAART (VERBEELDING)</b>	<b>32</b>	

# **TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan Bovenkamp II, uitwerking 1

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Heerde is voornemens om als vervolg op de realisatie van Bovenkamp I op de aangrenzende locatie Bovenkamp II 165 woningen te bouwen. Voor deze locatie is in januari 2008 een globaal uit te werken bestemmingsplan vastgesteld als planologisch kader voor de stedenbouwkundige uitwerking. Na de locatie Bovenkamp II volgt op langere termijn de ontwikkeling van de locatie Bovenkamp III. Hiermee wordt de relatie gelegd met de Elburgerweg en wordt de stedenbouwkundige ontwikkeling aan de westzijde van Heerde verder afgerond. Uit een globale verkenning blijkt dat op deze locatie ongeveer 75 woningen kunnen worden gerealiseerd. Als kader voor de ontwikkeling van Bovenkamp II is een planvisie opgesteld voor de totale locatie Bovenkamp I, II en III. De partijen Bouwfonds, Bimo Bouw en Triada Epavlis Ontwikkeling Vastgoed hebben het voortouw genomen in het traject van het stedenbouwkundig ontwerp. Zij hebben daartoe Luc Bos Stedenbouwkundigen opdracht gegeven de stedenbouwkundige visie te maken voor het totale gebied. De gemeente Heerde heeft vervolgens Luc Bos Stedenbouwkundigen opdracht gegeven het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan voor Bovenkamp II te maken. Het doel is medio 2011 te starten met de realisatie van de eerste woningen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

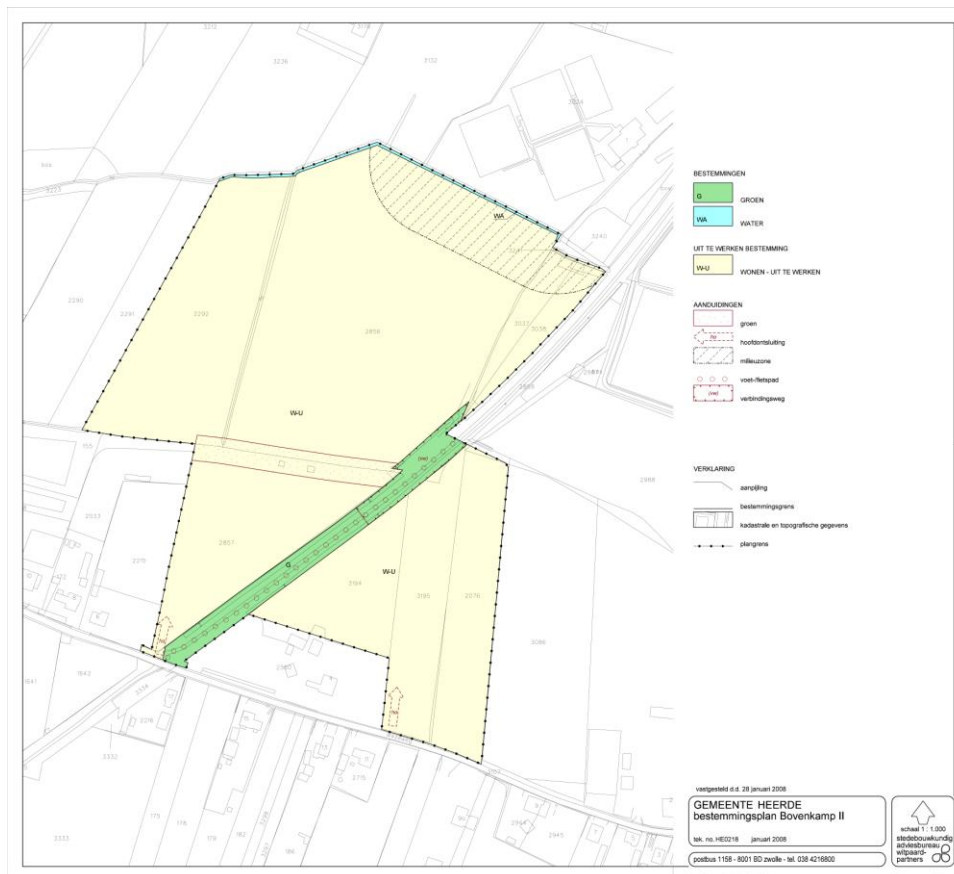


afbeelding 1: ligging plangebied Bovenkamp I, II, III geprojecteerd op luchtfoto

Het plangebied Bovenkamp II ligt ten zuidwesten van de kern van Heerde en is gescheiden van de kern door een groene zone, waarin onder andere sportvoorzieningen, een scholencomplex en grote particuliere kavels zijn gesitueerd. Daarmee neemt de locatie ruimtelijk een zelfstandige positie in als uitbreidingsgebied van het dorp Heerde. Landschappelijk ligt het gebied op de zoom van de Veluwe en wordt hier gekenmerkt door een bijzonder fraai landschap bestaande uit grote groene kamers met graslanden, houtwallen en bosschages. Midden door het gebied stroomt de Wendhorstbeek. Dit is één van de sprengen uit het Veluwemassief, deze beek vormt de noordelijke begrenzing van de locatie Bovenkamp II. Een fietspad loopt diagonaal door het plangebied en herinnert aan de voormalige spoorlijn. Dit tracé is ooit als nieuwe laag op het oude cultuurlandschap gelegd en vormt hierdoor een scherpe doorsnijding van het oorspronkelijke kavelpatroon. Aan de oostzijde grenst de locatie aan de onlangs gerealiseerde buurt Bovenkamp I. Deze buurt wordt ontsloten vanaf de zuidelijk gelegen Wezeweg. Dit zal voor Bovenkamp II eveneens gaan gelden. Aan de westzijde wordt in de toekomst met Bovenkamp III de stedenbouwkundige uitleg gecontinueerd. Deze ontwikkeling zal dan in noordelijke richting gaan tot aan de Elburgerweg.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het globaal uit te werken bestemmingsplan Bovenkamp II, dat op 28 januari 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten heeft van 28 mei tot en met 9 juli 2008 ter visie gelegen. Aangezien er geen beroep is ingesteld het goedkeuringsbesluit is het bestemmingsplan op 10 juli 2008 in werking getreden. Tevens is op 30 mei 2011 vastgesteld herziening I van het bestemmingsplan Bovenkamp II. In het bestemmingsplan Bovenkamp II wordt uitgegaan van twee hoofdontsluitingen van Bovenkamp II. Met de herziening I kan ook met één hoofdontsluiting worden volstaan.



afbeelding 2: Bestemmingsplan Bovenkamp II

Het bestemmingsplan Bovenkamp II is in hoofdzaak een ontwikkelingsgericht plan. Aan het te ontwikkelen woongebied is de nader uit te werken bestemming “WONEN – UIT TE WERKEN” toegekend. Op grond van artikel 5.3 van het bestemmingsplan zijn Burgemeester en Wethouders verplicht deze bestemming uit te werken, met inachtneming van de in dat lid opgenomen regels. De bestemmingen GROEN en WATER zijn in het bestemmingsplan Bovenkamp II opgenomen als eindbestemmingen en vallen derhalve buiten de begrenzing van het uitwerkingsplan Bovenkamp II.

### 1.4 Planonderdelen

Deze uitwerking bestaat uit de volgende onderdelen:

- de kaart (verbeelding), tekening nummer: Bp01, op schaal 1:1.000, waarop de uitgewerkte bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- de planregels, waarin de doeleinden van de uitgewerkte bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- de toelichting, waarin de aan de uitwerking ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

## 2 RUIMTELIJKE FUNCTIONELE OPZET EN UITVOERBAARHEID

In het “Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Bovenkamp II” (januari, maart 2011) is de verantwoording van de stedenbouwkundige opzet inclusief alle planfacetten en beeldkwaliteitsregels opgenomen. Dit document is onverkort van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan Bovenkamp II en maakt als zodanig onderdeel uit van de plantoelichting. In het navolgende is een samenvatting opgenomen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Bovenkamp II.

### 2.1 Stedenbouwkundig plan



afbeelding 3: stedenbouwkundig plan Bovenkamp II

Het bouwen in een bijzonder landschap als dat aan de westzijde van Heerde vereist een zorgvuldige benadering van de ruimtelijke ingrepen met als doel de landschappelijke kwaliteiten te benutten en beleefbaar te maken. In het stedenbouwkundig plan is daarom gekozen voor een compositie waarin doorzichten en zichtlijnen naar het landschap een belangrijke rol spelen. Op die wijze wordt het landschap op een transparante wijze betrokken in de ruimtelijke beleving van de woonomgeving. De Brink vormt het “hart” van de woonbuurt Bovenkamp I en II. Vanuit dit hart is het omringende landschap via vista’s zichtbaar. De Brink is een nieuw element dat verwijst naar een voor Heerde bekende typologie van kruispunt van routes. In Bovenkamp vormt het een kruispunt van straten, paden en groenstructuren. Dit is ook voor fietsers op het lange afstandspad, het voormalige spoortracé, een herkenningspunt en verpozingplek. Een drietal bestaande oude eiken worden als solitaire bomen op deze plek ingepast. Deze bomen maken voor een belangrijk deel de kwaliteit van deze nieuwe Brink. De hoofdentree van Bovenkamp II is vanaf de Wezeweg. Deze hoofdentree wordt begeleid door een brede groenzone met een diversiteit aan bomen. Deze toegang is gericht op de Brink. Vanaf deze Brink ontplooit Bovenkamp II zich in westelijke richting door een tweetal straten met uitzicht op het

landschap. De eerste straat volgt de bestaande houtwal in westelijke richting. De tweede straat is de hoofdstraat van Bovenkamp II. Deze straat heeft het karakter van een laan met grote solitaire bomen en een groenstrook met bomenrij. De hoofdstraat kent een diversiteit aan bebouwingstypen. In noordelijke richting sluit, min of meer parallel aan het voormalige spoortracé, een straat aan in de richting van de groenzone langs de tennisvelden. Deze straat wordt vervolgd als randweg langs Bovenkamp II waaraan bebouwing staat, die is georiënteerd op het omringende landschap. Dit landschap varieert van groenzone met wadi aan de noordzijde naar weidegebied en NSW landschap aan de westzijde tot een houtwal aan de zuidzijde.

Ten noorden van de hoofdstraat zijn een tweetal hofjes opgenomen als specifiek woonmilieu. Deze plekken zijn min of meer verborgen en tegelijkertijd ruimtelijk sterk verbonden met de hoofdstraat en het landschap door de zichtlijn. De toegang tot deze hofjes wordt begeleid door groenstroken met kleine bomen.

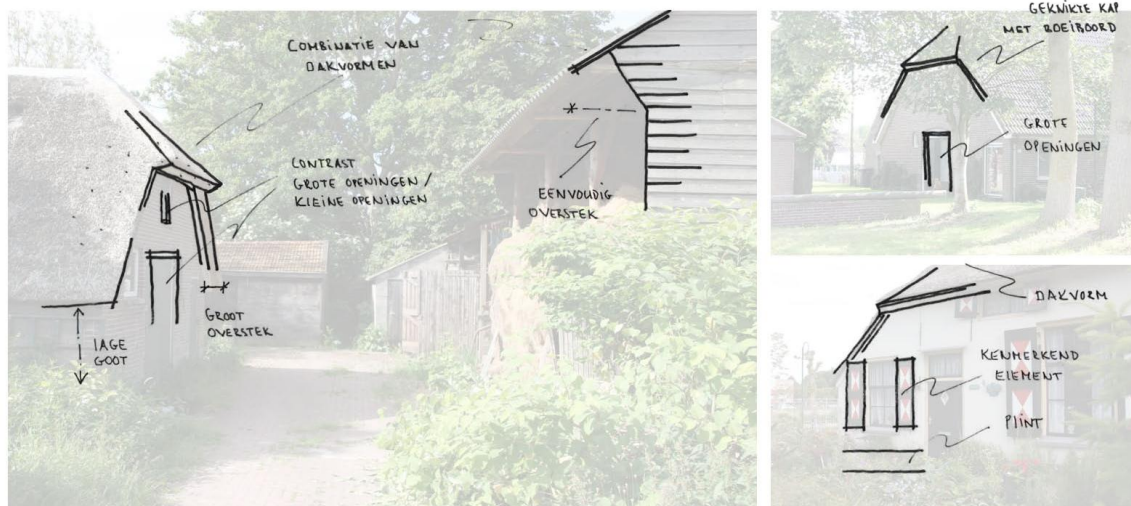
Ter weerszijden van het voormalige spoortracé zijn kavels met vrijstaande woningen gesitueerd. Deze gebieden vormen een eigen woonmilieu in de vorm van een groepering van woningen rondom een pleintje met plantsoen. Deze pleintjes zijn onderling verbonden door een voetpad over het voormalige spoortracé. Dit voetpad maakt onderdeel uit van een langzaam verkeersroute vanuit Bovenkamp I (Scheperkamp / Bornkamp) via het hofje aan de noordzijde van de hoofdstraat naar de wadi van de Wendhorst beek. Deze route kruist alle landschappelijke patronen en structuren en daarmee wordt de inbedding van Bovenkamp II in het landschap zichtbaar en tastbaar.



afbeelding 4: hoofdstructuur Bovenkamp II

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan Bovenkamp II laat zich lezen als onregelmatig waaierpatroon van structuurlijnen die elkaar snijden in een ruimte. Deze ruimte is een resultante van de snijlijnen en te typeren als een brink; dat wil zeggen zonder autonoom vormgevend beginsel. Het is een element met onregelmatige vorm, van waaruit de hele omgeving is te ervaren. Iedere lijn van de waaier kent een eigen karakter dat voortkomt uit het oorspronkelijke landschap. Een uitzondering hierop is de hoofdstraat. Deze is als nieuwe laag op het bestaande landschap gelegd. Als ruimtelijke drager is de hoofdstraat een hoofdelement van het plan dat de samenhang met Bovenkamp I waarborgt door ruimtelijke continuïteit via de noordzijde van de Brink.

## 2.2 Beeldkwaliteit



afbeelding 5: referentie beeldkwaliteit Bovenkamp II

Zoals het stedenbouwkundig plan haar wortels heeft in de "ondergrond" van Heerde; dat wil zeggen is opgebouwd uit gebiedseigen kenmerken, zo geldt dat ook voor de uitdrukking en betekenis van de bebouwing. Stedenbouw, Landschap en Architectuur dienen de genius loci van Heerde te representeren.

Als inspiratiebron voor de beeldkwaliteit voor Bovenkamp II is gekozen voor de beeldkarakteristieken van landelijke bebouwing in een dorpse setting. Dit weerspiegelt de groei van het dorp waarin een samenspel ontstaat van landelijke en dorpse typen. In het dorp Heerde vindt je dit samenspel terug.

Voor Bovenkamp II worden twee archetypes als basis ingezet. De oorsprong hiervan ligt op het boerderijerf: de boerderij en de kapschuur. De kenmerken van deze typen zijn uitgangspunt voor de architectuur. Dit betreft kenmerken zoals lage goothoogte, overstek; maar ook kenmerken zoals de luiken voor de ramen. Het gaat hierbij niet om exacte kopieën te maken van historische bebouwing maar om een eigentijdse vertaling van deze kenmerken. De architectuur dient een verhaal te krijgen dat wortels heeft in de Heerdense bouwcultuur.

In het beeldkwaliteitplan is het beoogde architectonische beeld voor Bovenkamp II verder uitgewerkt voor deelgebieden van het plan naar toetsbare criteria. Dit beeldkwaliteitplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota, die in 2004 is vastgesteld. Als zodanig maakt dit plan dan onderdeel uit van het Welstandsbeleid van de gemeente Heerde.

## 2.3 Ruimtelijke opzet Bovenkamp II



afbeelding 6: ruimtelijke opzet Bovenkamp II

Voor geheel Bovenkamp II geldt straatgericht wonen als uitgangspunt om betrokkenheid van het wonen op de openbare ruimte stimuleren. Hiermee wordt de openbare ruimte naast verkeersruimte ook sociale ruimte. Daarnaast is de culturele waarde van belang. Deze komt tot uiting door in de vormgeving van de openbare ruimte bij te dragen aan de landschappelijke verankering van de nieuwe woonbuurt. Continuïteit en samenhang van landschappelijke elementen worden nagestreefd. De volgende hoofdelementen van het plan waarborgen deze verankering.

1. De bestaande groenstructuren, zoals de oost-west en noord-zuid kavelbeplanting, gaan onderdeel uitmaken van de ruimtelijke structuur van Bovenkamp II. De noord-zuid erfbeplanting langs de hoofdree wordt versterkt door deze te continueren in noordelijke richting.
2. Het voormalige spoortracé vormt een doorsnijding van de bijna orthogonale structuur van de ondergrond. Het profiel van het fietspad over dit tracé bestaat uit brede groenstroken met bomen en onderbeplanting. Dit profiel blijft gehandhaafd. Het fietspad zal tevens gebruikt gaan worden voor een recreatief ommetje in de woonbuurt.
3. De Brink is een ruimte waar alle landschapspatronen samen komen. Als openbare ruimte is het resultante richting. Een aantal bestaande prachtige eiken en een boomgroep langs het voormalige spoortracé worden gehandhaafd.
4. De Hoofdstraat is de enige nieuwe tweezijdig bebouwde straat in Bovenkamp II. Deze straat is een belangrijke drager van de identiteit. In deze straat is een lijnvormige structuur van bomen in een continue groenzone opgenomen. Deze ondersteunt de richting naar het landschap aan de westzijde. Daarnaast zijn solitaire bomen in ruime plantvakken aanwezig in een zone waarin tevens parkeervoorzieningen zijn opgenomen.
5. De Wendhorstbeek aan de noordzijde van het plan wordt opgenomen in een groene zone. Hiermee krijgt de beek als spreng uit de Veluwe ruimtelijk betekenis. Het profiel van de beek wordt verbreed met nat/dras zones tot een wadi. Deze wadi dient voor de opvang van hemelwater uit de woonbuurt. De groenzone wordt ingericht met boomgroepjes en verpozingplekken met uitzicht op de bosrand van de Elburgerweg.
6. De hofjes aan de noordzijde van de hoofdstraat zijn verankerd aan het landschap door de richting van het oorspronkelijke kavelpatroon. De hofjes kaderen een nieuwe zichtlijn in tussen hoofdstraat en wadi/landschap. De toegangen worden gemaakt door groene randen met bloeiende boompjes. De hofjes zijn bij uitstek sociale ruimtes.

## 2.4 Uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoerbaarheid zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd voorafgaand aan de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan Bovenkamp II. Deze onderzoeken hebben tevens betrekking op deze uitwerking 1 van het bestemmingsplan Bovenkamp II. Tevens is er een nader archeologisch onderzoek en een specifiek geohydrologisch onderzoek (rioleringsplan) uitgevoerd ten behoeve van deze planontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in respectievelijk bijlage II en III behorende bij deze toelichting. De resultaten van deze onderzoeken tonen aan dat er geen verdere belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van Bovenkamp II en dat het plan daarmee uitvoerbaar is. Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die belemmeringen opleveren vanwege een bedrijven en milieuzone krachten de Wet milieubeheer of op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Ook krachtens normen op basis van de Wet geluidshinder zijn er geen belemmeringen of nieuwe ontwikkelingen die nog niet bekend waren ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan Bovenkamp II.

## 3 JURIDISCHE PLANOPZET

### 3.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 is de gewenste invulling van het plangebied beschreven. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In paragraaf 3.2 wordt een toelichting gegeven op de planregels. In paragraaf 3.3 wordt de plankaart (verbeelding) beschreven. Deze uitwerking kent de opzet van een gedetailleerd plan. Voor de planregels is gebruik gemaakt van de systematiek, zoals die actueel in de gemeente Heerde wordt gebruikt, gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP), zoals die op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorgeschreven. Het betreft hier een uitwerking van het bestemmingsplan Bovenkamp II, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) tot stand is gekomen.

Het overgangsrecht als bedoeld in de artikel 8.1.2. Bro bepaalt dat bij uitwerking gebruik mag worden gemaakt van de vormgeving en de inrichting van het bestemmingsplan. Ook hoeft het plan niet digitaal ter beschikking te worden gesteld. In deze uitwerking is er voor gekozen om toch zoveel mogelijk aan te sluiten bij de hiervoor genoemde SVBP 2008 als landelijk actuele standaard. Tevens voldoen de planregels aan de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo). Zo wordt er niet meer gesproken van vrijstellingen of ontheffingen, maar van het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo). Tevens is een begripsomschrijving opgenomen voor bijbehorende bouwwerken.

Verder geldt dat op grond van artikel 3.6 lid 5 van de Wro de procedurebepalingen als bedoeld afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op deze uitwerking. Met het vervallen van de goedkeuringsvereiste van gedeputeerde staten bij vastgestelde bestemmingsplannen, geldt ook dat uitwerkingsplannen ex artikel 11 WRO c.q. 3.6. Wro geen goedkeuring behoeven van gedeputeerde staten. Dit is door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels ook bevestigd. Dit betekent dat de procedureregels als opgenomen in artikel 10 van het bestemmingsplan deels achterhaald zijn en buiten toepassing dienen te worden gehouden.

Alleen voor uitwerkingen op basis van artikel 11 WRO, waarvan het ontwerp voor 1 juli 2009 ter visie was gelegd, gold nog het oude recht (zie artikel 9.1.5 Overgangsrecht Wro).

### 3.2 Planregels

#### 3.2.1 De planregels binnen de uitwerking

De planregels bevatten (samen met de verbeelding) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De planregels bestaan uit een inleidende bepaling, regels omtrent gebruik en bebouwing van de grond en een slotbepaling.

Deze uitwerking behelst een uitwerking van het bestemmingsplan Bovenkamp II. De WRO/Wro bepaalt dat de uitwerking in juridisch opzicht deel uitmaakt van dit bestemmingsplan en dient samen met dat plan als één geheel dient te worden beschouwd. Om die reden bevat dit plan slechts de uitgewerkte bestemmingsplanregels, alsmede enkele aanvullende planregels, die – ten opzichte van het bestemmingsplan – in dit uitwerkingsplan, anders komen te luiden. Bij de toetsing van bouw- of gebruiksvoornemens aan deze uitwerking dient derhalve ook rekening te worden gehouden met de meer algemene regels in het bestemmingsplan Bovenkamp II (o.a. begripsbepalingen, wijze van meten, anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en vrijstellingsbepalingen en overgangsrecht).

#### 3.2.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de planregels geeft de inleidende bepalingen, maar omvat in dit uitwerkingsplan uitsluitend artikel 1.1 Begripsbepalingen. Dit artikel bevat een omschrijving van de gehanteerde begrippen voor zover die aanvullend zijn ten opzichte van de begripsbepalingen in het bestemmingsplan Bovenkamp II. Het begrip bijgebouw is aangepast aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), waar in artikel 1 van bijlage II wordt gesproken over "bijbehorend bouwwerk". Ook het begrip bijbehorend bouwwerk uit bijlage II Bor is overgenomen.

### **3.2.3. Planregels omtrent gebruik en bebouwing van de grond**

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsplanbepalingen. Hierin worden voor de bestemming planregels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Per bestemming zal hiernavolgend de regeling nader worden toegelicht.

#### *Artikel 2: bestemming 'Groen'*

Deze bestemming is toegekend aan het (structurele) groen, groen- en speelvoorzieningen. Deze bestemming laat ook (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding toe. Tevens zijn parkeerstroken, in- en uitritten toegestaan.

#### *Artikel 3: bestemming 'Tuin'*

Deze bestemming is gelegd op die delen van de erven van de woningen, die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven. Wel zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte tot maximaal één meter toegestaan. Door middel van de afwijkingsbevoegdheid zijn erfafscheidingen tot 2,00 m toegestaan, indien dit met oog op het stedenbouwkundig beeld dat in dit uitwerkingsplan is beoogd en gelet op het Beeldkwaliteitplan en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

#### *Artikel 4: bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'*

Het betreft hier het gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval de interne (ontsluiting)wegen, straatjes, woonerven, fiets- en voetpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.

Wat onder "verblijf" wordt verstaan staat gedefinieerd in artikel 1 lid 1.21.

De hoogte van klim- en speelvoorzieningen is binnen deze bestemming in principe beperkt tot 4 m gelet op de directe woonomgeving. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hiervan onder voorwaarden worden afgeweken.

#### *Artikel 5 bestemming 'Wonen'*

De belangrijkste bestemming van in dit bestemmingsplan is de bestemming "Wonen". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie. Náást het eigenlijke wonen is ook de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan. Een beroep aan huis is 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. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld arts, makelaar, architect en dergelijke.

Binnen deze bestemming wordt aangegeven waar welke typen woningen (vrijstaan, twee-aan-twee of aaneen gebouwd) mogen worden gebouwd. Dit om de beoogde stedenbouwkundige opzet veilig te stellen. In die gevallen is bepaald, dat daar waar op de plankaart (verbeelding) de aanduiding 'vrijstaand', 'of 'twee-aaneen' is opgenomen, woningen alleen in de bouwwijze vrijstaand of als twee-onder-een-kap mogen worden gebouwd. Voor elk bouwvlak op de plankaart is wel een maximum aantal te bouwen woningen opgenomen. Vervolgens is een onderscheid gemaakt in 'hoofdgebouw' (dat is de hoofdmassa van een woning), en bijbehorende bouwwerken, zoals 'bijgebouwen, aan- en uitbouwen, carports' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (denk bij dit laatste aan schuttingen, hekken e.d.).

Het hoofdgebouw (van een woning) moet in een (op de plankaart aangeven) bouwvlak worden gebouwd. De voorgevel dient te worden gebouwd de op de plankaart aangegeven "gevellijn". De maximale goot- en bouwhoogte, is ook aangegeven op de plankaart.

Tevens is per woningtype de dakhelling geregeld. Hiervan kan door middel van de ontheffingsbevoegdheid worden afgeweken, bijvoorbeeld in geval van mansardekappen en topgevels met een hogere helling.

Bij bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) moet worden gedacht aan garages, bergingen, tuinhuisjes, erkers, bijkeukentjes enzovoorts. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de totale bouwhoogte maximaal 5 meter. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen (zie hoofdstuk 3) is het gewenst dat bijgebouwen, aan- en uitbouwen meer naar achteren zijn gelegen ten opzichte van het hoofdgebouw. Aan- en uitbouwen, alsmede aangebouwde bijgebouwen mogen woonruimten bevat-

ten. Vrijstaande bijgebouwen dienen op grond van de begripsbepaling functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

Om deze verspringing in bebouwingsbeeld te waarborgen is op de verbeelding een lijn (gevellijn) opgenomen. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken volgens artikel 1 bijlage II van de Bor) dienen (minimaal) 1 meter uit die lijn te zijn gesitueerd. Hiermee wordt aangesloten bij hetgeen krachtens de Wabo (De Bor) vergunningsvrij is. De totale oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen is afhankelijk van het type woning en van de kaveloppervlakte.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn schuttingen en hekken en dergelijke. Deze kennen een hoogtebeperking die afhankelijk is van de situering op het perceel.

#### **3.2.4. Slotbepaling**

De algemene bepalingen en overgangsbepalingen zijn te vinden in het bestemmingsplan Bovenkamp II. Hoofdstuk 3, artikel 6 bevat enkel de titel van deze uitwerking.

### **3.3 De plankaart (verbeelding)**

Het plangebied is getekend op één gekleurde plankaart, schaal 1:1000. Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart (GBKN) en de kadastrale ondergrond.

## 4 VERANTWOORDING VAN DE UITWERKING

Dit hoofdstuk bevat een beknopte verantwoording van het uitwerkings- c.q. wijzigingsplan ten opzichte van de van toepassing zijnde uitwerkings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan Bovenkamp II. Uiteraard staan die regels niet op zichzelf diverse andere bepalingen, waaraan dit uitwerkingsplan uiteraard ook dient te voldoen.

De van toepassing zijnde uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Bovenkamp II zijn hierna vermeld, waarbij per uitwerkingsregels cursief een korte conclusie wordt getrokken.

### Algemene uitwerkingsvoorwaarden

- a. indien de gronden zijn aangeduid met **hoofdontsluiting** dient ter plekke, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer te worden gerealiseerd;

*Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn twee punten op de kaart aangeduid als "hoofdontsluiting". In dit uitwerkingsplan zal de hoofdontsluiting alleen in het oostelijk deel van het plangebied worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding "hoofdontsluiting", gezien de stedenbouwkundige opzet van het plan.*

*Het bestemmingsplan Bovenkamp II zal hierop worden aangepast door middel van een partiële herziening, zodat deze uitwerking hieraan voldoet. Deze herziening is op 30 mei 2011 vastgesteld.*

- b. het gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning mag niet minder dan 1,7 bedragen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen geldt dat per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd;

*Hieraan wordt voldaan.*

- c. de nieuwe inrichtingsstructuren dienen gerelateerd te zijn aan de bestaande perceelsgrenzen;

*Hier is rekening mee gehouden in de opzet van het uitwerkingsplan*

- d. indien de gronden zijn aangeduid met **groen** dienen de bestaande groenstructuren in deze zone herkenbaar te blijven in het landschap;

*De bestaande groenstructuren zijn herkenbaar opgenomen en vormen onderdeel van de hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan (zie pagina 28 Stedenbouwkundig plan) Voor een deel is de bestaande groenstructuur opgenomen in de bestemming Groen*

- e. ten minste 10% van de tot **wonen uit te werken** bestemde gronden dient te worden bestemd als **groen** en/of **water**;

*Ten minste 10% van de gronden hebben de bestemming Groen gekregen Binnen deze bestemming is ook het "water" geregeld.*

- f. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder - zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde;

*Hieraan wordt voldaan.*

- g. indien de gronden zijn aangeduid met **milieuzone** kunnen woonhuizen en woongebouwen uitsluitend worden geprojecteerd indien:

- geluidoverlast vanwege de tennisbaan is beëindigd én
- in juridisch-planologisch opzicht is verzekerd dat geluidoverlast veroorzakende activiteiten waaruit de hinderzone voortvloeit niet meer zijn toegestaan;

*Er wordt gebouwd buiten de op kaart aangegeven milieuzone.*

- h. voor wat betreft de woningverdeling geldt het kwalitatief woonprogramma (KWP) van de gemeente Heerde als uitgangspunt;

*Het in deze uitwerking opgenomen programma voldoet aan het KWP.*

- i. bij de uitwerking zijn - voor zover toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;

*Hieraan wordt voldaan. Het uitwerkingsplan met de daarbij behorende regels en plankaart zullen deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan Bovenkamp II. De daarin opgenomen algemene regels (begripsbepalingen, wijze van meten, algemene ontheffingsbepalingen, anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregeling, overgangsrecht etc.) zijn dan ook van toepassing op het onderhavige plangebied*

- j. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

*In artikel 6 lid 6.5. is hiertoe een nadere eisenregeling opgenomen.*

### **6.3.2** Voor **woonhuizen en woongebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijke aantal woningen mag niet meer dan 165 bedragen;

*Het gezamenlijk aantal woningen op basis van dit uitwerkingsplan bedraagt niet meer dan 165 woningen.*

- b. het gezamenlijke aantal woningen in woongebouwen mag niet meer dan 35 bedragen;

*Er komen geen woongebouwen voor in de uitwerking, zodat aan deze voorwaarde zonder meer wordt voldaan*

- c. de bouwhoogte van woonhuizen en/of woongebouwen mag niet meer dan 11 m bedragen;

*De bouwhoogten worden op de kaart aangegeven. De bouwhoogten bedragen niet meer dan 11 m.*

- d. de dakhelling van woonhuizen en/of woongebouwen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;

*Dit is opgenomen om artikel 6 lid 6.3.1. onder d en g.*

- e. het aantal aaneen te bouwen woonhuizen mag niet meer dan 7 bedragen;

*Hieraan wordt voldaan door dit op plankaart (verbeelding) in de bouwvlakken aan te geven*

- f. het bepaalde onder e is niet van toepassing op patiowoningen en/of door middel van aanbouwen, uitbouwen of bijgebouwen geschakelde woonhuizen.

## **Bijlage 1 Bestemmingsplan Bovenkamp II**

## **Bijlage 2 Archeologisch onderzoek**

## **Bijlage 3** specifiek Geohydrologisch onderzoek (rioleringsplan)

## **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 antenedrager**  
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 1.8 antenne-installatie**  
Een installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast 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 gevelijn**  
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.
- 1.21 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 3.2 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. indien de minimale-maximale dakhelling (graden) is aangeduid op de plankaart is deze van toepassing, voor de overige hellingen geldt het bepaalde in dit artikel;
- e. 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;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedraagt de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- g. 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
- h. 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 m<sup>2</sup> per in een rij aaneengebouwde woning;

2. 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup> 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. 5.3.1. onder e en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;

- b. 5.3.1 onder f ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;
- c. 5.3.2 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 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als genoemd in 5.3.2 onder c onverkort van kracht blijft;
- d. 5.3.3. 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 5.6.1 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)