

bestemmingsplan

De Kandelaar, Ameide

Gemeente Vijfheerenlanden



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPAMdeKandelaar-VA01

Datum: 2021-04-22

Contactpersoon Buro SRO: S. Koop | H.J.M. van Arendonk

Kenmerk Buro SRO: SR190364

Opdrachtgever: Gemeente Vijfheerenlanden

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Groen.....	9
Artikel 4 Woongebied	10
3 Algemene regels.....	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels.....	14
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 10 Overige regels	16
4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 11 Overgangsrecht.....	18
Artikel 12 Slotregel.....	18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan De Kandelaar, Ameide met identificatienummer NL.IMRO.1961.BPAMdeKandelaar-VA01 van de Gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca of detailhandel.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.10 bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij de aanvraag van de vergunning voor dat tijdstip is ingediend.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwvlak

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

1.16 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.

1.17 carport

een overkapping voor de stalling van een auto, zonder eigen zijwanden, met dien verstande dat wel zijwanden zijn toegestaan die worden gevormd door de wand van een ander bouwwerk, zoals bijvoorbeeld de zijgevel van de woning, of een erfafscheiding, mits de naar de weg gekeerde zijde van de carport geheel open blijft.

1.18 detailhandel

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

1.19 gebouw

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

1.20 gemeentelijk parkeerbeleid

de beleidsregels parkeren van de gemeente Vijfheerenlanden, zoals vastgelegd in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', of diens rechtsopvolger.

1.21 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel/ bouwvlak door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.22 horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.23 huishouden

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen bewoners is.

1.24 kamergewijze verhuur

het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van onzelfstandige woonruimte/kamer voor bewoning.

1.25 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.26 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.27 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door één huishouden wordt bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

1.28 openbaar groen

bomen en struiken in parken en plantsoenen die voor iedereen toegankelijk zijn.

1.29 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal één eigen wand.

1.30 peil

- a. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan of een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming Verkeer c.q. Verkeer - Verblijfsgebied, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
- c. in andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.31 publiekgerichte dienstverlening

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen, apotheken en internet- en belwinkels.

1.32 seksinrichting

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

1.33 voorgevelrooilijn

een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.

1.34 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.35 wonen

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning of wooneenheid'.

1.36 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel met in achtnaam van het bepaalde in [artikel 6](#).

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 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.

2.10 vloeroppervlakte

het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting, plantsoenen, bermen, natuurvriendelijke oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. recreatief gebruik;
- c. (ondergrondse) afvalcontainers;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen;
- e. bouwwerken ten behoeve van de verbinding van oevers ter plaatse van openbaar groen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 3 lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen en tuinen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in en artikel 3 lid 3 voor het toestaan van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat er op eigen terrein en directe omgeving onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
- c. rekening gehouden wordt met de waterhuishouding;
- d. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- e. de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer'.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een ontsluitingsweg;
- e. wegen en paden;
- f. verblijfsgebied;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden bedraagt 22;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6,5 m en 10,0 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c zijn plat afgedekte hoofdgebouwen toegelaten met een bouwhoogte van 10,0 m, met dien verstande dat de gevel van de derde verdieping 3,0 m terugspringt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd,
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel met een maximum van 75 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,0 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn 1,0 m bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,0 m.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,0 m, met dien verstande dat het maximum oppervlak van de overkapping 50 % van het achtererfgebied bedraagt met een maximum van 30 m².

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en aan-huis-verbonden bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 30 % van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 150 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep of het aan-huis-verbonden bedrijf in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende bijlagen bij de regels, bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- f. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

4.3.3 Sociale woningbouw

Van het te realiseren programma dient ten minste 30% van de woningen sociaal te zijn (huur en/of koop).

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting inpassing bomen

Een omgevingsvergunning voor bouw van de krachtens lid 4.1 en 4.2 toegestane woningen mag alleen worden verleend als op de volgende wijze rekening wordt gehouden met de bomen, zoals weergegeven op de in bijlagen bij de regels, bijlage 2 voor zover gelegen binnen het plangebied:

- a. de als 'Behouden' aangemerkte bomen behouden worden en duurzaam worden ingepast, met dien verstande dat in verband met het aanbrengen van inritten (3 - 4 m breed) het verplanten van een enkele als 'Behouden - Onderdeel dorpsgroenstructuur' aangeduide boom is toegestaan, mits de structuur en het beeld intact gehouden worden;
- b. de als 'Waardering – Hoog' aangemerkte bomen behouden worden en duurzaam worden ingepast, danwel binnen het plangebied vervangen worden door bomen met dezelfde potentiële waardering;
- c. de als 'Waardering – Midden' aangemerkte bomen behouden worden en duurzaam worden ingepast, danwel binnen het plangebied worden gecompenseerd met bomen met dezelfde potentiële waardering;
- d. de als 'Waardering – Laag' aangemerkte bomen behouden worden en duurzaam worden ingepast, danwel bij de kap van 2 als 'Waardering – Laag' aangemerkte bomen deze binnen het plangebied worden gecompenseerd met minimaal 1 boom met een potentiële hoge waardering.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Hoogteregels

- a. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogten in acht genomen te worden.
- b. De ten hoogste toelaatbare hoogten van gebouwen mogen uitsluitend worden overschreden door (schotel)antenne-installaties, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk 2 van de regels anders is geregeld. Voor zover met de maatvoeringsaanduiding of in sub c de goothoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
- c. Voor zover noch op de verbeelding noch in de regels er voorwaarden zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.

6.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktetaten afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

7.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.1.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

7.1.3 Specifieke gebruiksregels

De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeer of handelingen waarvoor de Gedeputeerde Staten toestemming hebben verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7 lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 - 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 6. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- b. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van Gedeputeerde Staten van de bevoegde provincie;
- c. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
 - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
 - 3. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die niet dieper gaan dan 2,5 m beneden maaiveld.

7.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf en Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.

7.1.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de bepalingen in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

8.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.3 Afwijking verbod kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initiatieven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid door kamergewijze verhuur en / of woon (zorg) initiatieven met meerdere huishoudens toe te staan mits het:

- a. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
- b. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeerregels

10.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

10.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald volgens CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', of diens rechtsopvolger, uitgaande van 'weinig stedelijk' en van de gemiddelde norm.

10.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze beschreven in [artikel 10 lid 1.2](#).

10.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op grond van het bepaalde in de regels mogen voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de in [artikel 10 lid 1.2](#) genoemde nota, of diens rechtsopvolger.

10.2 Afwijken parkeren

10.2.1 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10 lid 1](#) en [artikel 10 lid 2](#), mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

10.2.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 1 indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

10.3 Nadere eisen parkeervoorzieningen

10.3.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van maatvoering van de parkeervoorzieningen, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

10.4 Afwijking verbod kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initiatieven

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid door kamergewijze verhuur en / of woon (zorg) initiatieven met meerdere huishoudens toe te staan mits het:

- a. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
- b. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a en b is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik, dan wel laten gebruiken, van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan De Kandelaar, Ameide'.