

Regels

bestemmingsplan “Dorpsstraat 23, Hagestein”

Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPHADorpsstraat23-VA01

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Tuin	11
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	11
3.2 Bouwregels	11
Artikel 4 Wonen.....	12
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	12
4.2 Bouwregels	12
4.3 Afwijken van de bouwregels	13
4.4 Specifieke gebruiksregels	13
4.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	15
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
5.2 Bouwregels	15
5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	15
5.4 Wijzigingsbevoegdheid.....	16
3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
7.1 Overschrijding bouwgrenzen.....	18
7.2 Bestaande maten.....	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	19
8.1 Parkeerregels.....	19

8.2 Gebruiksregels parkeren	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
9.1 Afwijkingen van maten en overschrijding van bouwgrenzen	20
9.2 Woningsplitsing	20
9.3 Bed & breakfast	21
9.4 Afwijken parkeren	21
9.5 Afwijking verbod kamergewijze verhuur en/of woon(zorg)initiatieven	21
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	22
10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen	22
Artikel 11 Overige regels	23
11.1 Nadere eisen parkeervoorzieningen	23
11.2 Werking wettelijke regelingen	23
4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 12 Overgangsrecht	24
12.1 Overgangsrecht bouwwerken	24
12.2 Overgangsrecht gebruik	24
Artikel 13 Slotregel	25

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Dorpsstraat 23, Hagestein met identificatienummer NL.IMRO.1961.BPHADorpsstraat23-VA01 van de gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar 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 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheid en kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie) en/ of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 archeologievriendelijk bouwen

het treffen van technische en andere maatregelen om archeologische waarden in de bodem te ontzien.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat als bedoeld in de art. 5.1 van de Erfgoedwet beschikt.

1.9 archeologische monumenten

terreinen die van algemeen belang zijn wegens de daar aanwezige zaken die ten minste 50 jaar geleden zijn vervaardigd en die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.10 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten in dat gebied.

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.14 bedrijf-aan-huis

een bedrijf dat vanwege zijn kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kan worden uitgeoefend in een gedeelte van de gebouwen bij een woonbestemming door de gebruik(st)er van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder mede een bed & breakfast is begrepen.

1.15 begeleiden

het begeleiden van bodemverstorende ingrepen door een archeoloog die de aanwezige archeologische resten documenteert en verzamelt conform de richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en op basis van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.

1.16 beroep-aan-huis

een dienstverlenend of kunstzinnig beroep, dat in of bij de gebouwen bij een woonbestemming wordt uitgeoefend, door de gebruik(st)er van die woning, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.17 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht) zoals dat artikel luidt op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.28 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (en/ of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.29 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.

1.30 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.31 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 beroep of bedrijf.

1.32 gebouw

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

1.33 gemeentelijk parkeerbeleid

de door burgemeester en wethouder vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren., zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen geldende beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kentekens. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels.

1.34 hoofdgebouw

hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht) zoals dat artikel luidt op het tijdstip van de tenuitvoerlegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.35 huishouden

persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

1.36 kamergewijze verhuur

woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte.

1.37 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.38 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.39 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.40 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.

1.41 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

1.42 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats door een gecertificeerde instantie met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.43 overkapping

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

1.44 peil

- a. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerktrading van dit plan;
- b. indien de voorgevel van een gebouw, de uitbreiding daarvan of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 10 m uit de grens van een bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied', wordt de kruin van de weg als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;

1.45 Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis

de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis die van deze regels deel uitmaakt.

1.46 stedelijke zone

een gebiedstypering, op basis van de meest actuele CROW publicatie, zoals vervat in bijlage 2 bij de regels 'Overzichtskaart stedelijke zones'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'centrum', 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'.

1.47 uitbouw

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

1.48 voldoende parkeergelegenheid

van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan het gemiddelde van de CROW kencijfers zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk', aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in de meest actuele CROW publicatie of het gemeentelijk parkeerbeleid.

1.49 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.50 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.52 wonen

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

1.53 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 afstand

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

2.2 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.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en balkons bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. toegangswegen.

3.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. per woning is 1 vlaggenmast toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren' een (gebouwde of onbebouwde) parkeervoorziening ten behoeve van de nabijgelegen woning in het plangebied;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. in een dakvlak van het hoofdgebouw zijn een of meer dakkapellen toegestaan tot een gezamenlijke lengte:
 1. die gelijk is aan 1/3 van de breedte van het dakvlak voor dakkapellen op naar de weg toegekeerde dakvlakken;
 2. die gelijk is aan 2/3 van de breedte van het dakvlak voor dakkapellen op van de weg afgekeerde dakvlakken (zij- en achterdakvlakken);
- d. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. per woning bedraagt de maximum oppervlakte aan gebouwen per bouwperceel ten hoogste de maat die in de onderstaande tabel is aangegeven en met inachtneming van de overige bouwregels:

oppervlakte bouwperceel in m ²	maximale oppervlakte gebouwen per woning en buiten het bouwvlak in m ²	maximum bebouwingspercentage bouwperceel
500 en kleiner	60	60%
500-599	65	60%

600-699	70	60%
700-799	75	60%
800-899	80	60%
900-999	85	60%
1.000 en groter	90	60%

- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m met dien verstande dat deze bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen op een afstand van minder dan 3 m achter de voorgevelrooilijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. [artikel 4 lid 2.2 sub b](#), voor de bouw van 100 m² gebouwen buiten het bouwvlak ten behoeve van mindervaliden of in het kader van mantelzorg, mits:
 - 1. het bouwperceel daardoor niet voor meer dan 60% wordt bebouwd;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m;
- b. [artikel 4 lid 2.2 sub c](#) en voor een kap op aan- en/of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen een hogere bouwhoogte toestaan, mits:
 - 1. de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte ten minste 2 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw ligt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de uitoefening van een beroep- of bedrijf-aan-huis gelden de volgende regels:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt daarvoor aangewend met een maximum van 100 m²;
- b. het beroep- of bedrijf-aan-huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen horeca plaatsvindt;
- g. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

4.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in [artikel 4 lid 1](#) bedoelde gronden te gebruiken voor:

- a. bewoning van bijgebouwen anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, zoals die regels luiden op het

tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingplan;

- b. zelfstandige bewoning van gebouwen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht zoals die regels luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingplan;
- c. het gebruik van ruimte binnen een woning en bijbehorende bouwwerken voor een beroep of bedrijf aan huis.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig deze bestemming zonder de aanleg, het beheer en de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 3 van de regels opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede ruimtelijke inpassing;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg, het beheer en de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 3 bij de regels opgenomen inrichtingsplan;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde inrichtingsplan indien het een kleinschalige aanpassing betreft.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald onder [artikel 4 lid 4.1 sub c](#) ten behoeve van het gebruik van ruimte binnen een woning en bijbehorende bouwwerken voor een beroep of bedrijf aan huis, op voorwaarde dat:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt daarvoor aangewend met een maximum van 100 m²;
- b. het beroep of bedrijf aan huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
- c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- d. uitsluitend beroeps of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten aan huis;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. er geen horeca plaatsvindt;
- g. per beroeps of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
- h. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b. het bepaalde in dit lid onder a.1 en a.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwplan dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 5 lid 1](#) omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm onder maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 30 cm onder maaiveld;
- d. de bodem met meer dan 50 cm op te hogen.
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;

- g. het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in [artikel 5 lid 3.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in [artikel 5 lid 2 sub b](#) in acht is genomen;
- e. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- f. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien de in [artikel 5 lid 3.1](#) bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Bij het verlenen van de vergunning kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de vergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

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

7.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeerregels

8.1.1 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. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en de van toepassing zijnde stedelijke zone (zoals vervat in bijlagen bij de regels) bepaald of voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

8.1.2 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 met inachtneming van door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

8.1.3 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 aan de hand van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

8.1.4 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 voor voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de parkeernormering o.b.v. het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien dit gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

8.2 Gebruiksregels parkeren

8.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in [artikel 8 lid 1](#), indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering o.b.v. het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingen van maten en overschrijding van bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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

9.1.1 Ondergeschikte overschrijdingen van de goot- en bouwhoogte

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in hoofdstuk 2:

- a. voor ondergeschikte overschrijdingen van de goothoogte ten behoeve van bijzondere architectuur (bijzondere kapvormen), mits de overschrijding niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. voor ondergeschikte overschrijdingen van de goothoogte ten behoeve van dakkapellen en/of dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 2/3), mits de overschrijding niet meer dan 4 m bedraagt;
- c. voor overschrijding van de bouwhoogte voor bijzondere dakkapellen en/of dakopbouwen, mits:
 1. de gezamenlijke breedte van de dakkapellen en/of dakopbouwen niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte, met dien verstande dat op de achterzijde van een gebouw de gezamenlijke gevelbreedte niet meer dan 2/3 mag bedragen;
 2. de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.

9.2 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 in die zin dat een woning kan worden gesplitst in meerdere wooneenheden mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oorspronkelijke bruto vloeroppervlakte van een bestaande woning is groter dan of gelijk aan 140 m²;
- b. de bruto vloeroppervlakte van een zelfstandige woning bedraagt niet minder dan 50 m²;
- c. er op eigen terrein in wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen;
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- e. voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving.

9.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 in die zin dat in een woning of bijgebouw de functie 'bed & breakfast' kan worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsfunctie maximaal 40% van het woonoppervlak mag beslaan tot een maximum van 75 m²;
- b. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden gebruikt;
- c. er op eigen terrein in wordt voldoende parkeergelegenheid voorzien aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen;
- d. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- e. voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving.

9.4 Afwijken parkeren

9.4.1 Afwijken van de parkeerregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 1](#), [artikel 8 lid 2](#) en [artikel 11 lid 1](#), met in achtneming van de parkeernormering o.b.v. het gemeentelijk parkeerbeleid, 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.

Indien gedurende de planperiode het gemeentelijk parkeerbeleid wijzigt, geldt het gewijzigde parkeerbeleid.

9.4.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 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.

9.5 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen 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 ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Nadere eisen parkeervoorzieningen

11.1.1 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.

11.2 Werking wettelijke regelingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Dorpsstraat 23, Hagestein'.