

**Bestemmingsplan
'Broekseweg 6 Meerkerk'**

Gemeente Vijfheerenlanden

REGELS
Juni 2024





Titel	: Bestemmingsplan 'Broekseweg 6 Meerkerk' Gemeente Vijfheerenlanden
Kenmerk	: NL.IMRO.1961.BPMKBroekseweg6-VA01
Gemeente	: Vijfheerenlanden
Vastgesteld door de Raad d.d.	: 26 September 2024
Ontwerp	: 14 November 2023
Concept ontwerp	: 23 Oktober 2023
Versie	: 21 Juni 2024
Auteur	: F.G.P. Savelkouls MSc. Buro Kours: Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDENDE REGELS	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten	14
2.	BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3.	Water	15
Artikel 4.	Wonen	17
Artikel 5.	Tuin	20
Artikel 6.	Waarde – Archeologie - 2	21
3.	Algemene regels	23
Artikel 7.	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8.	Algemene bouwregels	23
Artikel 9.	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10.	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11.	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12.	Overige regels	25
4.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	28
Artikel 13.	Overgangsrecht	28
Artikel 14.	Slotregel	29
BIJLAGEN		30

BIJLAGE 1: Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022 – 2030

BIJLAGE 2: Dove gevels

BIJLAGE 3: Watergang met groene oever

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Broekseweg 6 Meerkerk' met identificatienummer NL.IMRO.1961.BPMKBroekseweg6-VA01 van de gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 Aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht verbonden is met het hoofdgebouw;

1.5 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.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Aan- huis- verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen horeca en detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.8 Aan- huis- verbonden bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is met dien verstande dat er geen horeca en detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;

1.9 Achtererf

Gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.10 Achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant bij een hoofdgebouw op (ten minste) 1 m afstand achter de voorgevelrooilijn en vanuit die lijn evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.11 Achtergevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw – zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen – alsmede het verlengde daarvan;

1.12 Afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.13 Ander werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.14 Andere nevenruimten

Ondergeschikte aan de bestemming dienstige bouwwerken, geen bergingen zijnde, zoals ondergrondse bouwwerken;

1.15 Archeologisch deskundige

Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.16 Archeologisch onderzoek

Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.17 Archeologisch rapport

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.18 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.19 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.20 Bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.21 Bebouwingspercentage

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.22 Bed & Breakfast

Het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner(s) van het pand. De Bed & Breakfast-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de gronden of bouwwerken, niet zijnde een zelfstandige recreatiewoning;

1.23 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.24 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.25 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak van gronden met eenzelfde bestemming.

1.26 Bijbehorend bouwwerk

Bouwwerk zoals bedoeld in artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht zoals dat artikel luidt op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingplan.

1.27 Bijgebouw

Een aangebouwd of op zichzelf staand gebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/- of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel verbonden aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;

1.28 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.

1.29 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.30 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.31 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel;

1.33 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.34 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 Bruto vloeroppervlak

De totale bruto vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van een bepaalde functie, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, conform NEN 2580;

1.36 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Detailhandel vanuit een Bed&Breakfast-functie is niet toegestaan;

1.37 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.38 Dove gevel

Een gevel zonder te openen delen en met een geluidwerende functie, conform het bepaalde in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder;

1.39 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond;

1.40 Erf

Een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is die deze inrichting niet verbiedt.

1.41 Gebouw

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

1.42 Geluidluwe gevel

Gevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen conform de 'Beleidsregel Hogere Waarden Wgh' van de gemeente Vijfheerenlanden. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

1.43 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- kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels;

1.44 Horeca (bedrijf)

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en horeca met een grote negatieve impact naar de omgeving, zoals dancings en discotheken;

1.45 Hoofdgebouw

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

1.46 Hoofdverblijf

Verblijf dat fungeert als het centrum van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 Kap

Een constructie van dakvlakken met een helling van ten minste 20° en ten hoogste 75°;

1.50 Landschapswaarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.51 Natuurvriendelijke of groene oever

Een oever met een ondiep 'nat' gedeelte. Dit geeft oever- en waterplanten de kans zich te ontwikkelen en verbetert het leefgebied van bepaalde dieren.

1.52 Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, c.q. bovenste rand van een dak;

1.53 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes,

voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.54 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;

1.55 Overkapping

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

1.56 Peil

- a. de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding 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;

1.57 Prostitutie

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

1.58 Seksinrichting

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

1.59 Stedelijke zone

De gebiedstypering, op basis van de meest actuele CROW publicatie, zoals vervat in bijlage 1 bij de regels 'Stedelijke zones'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'centrum', 'schil/overloopgebied' en de 'rest bebouwde kom';

1.60 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;

1.61 Voertuigen

Fietsen, bromfietsen, gehandicaptenvoertuigen, motorvoertuigen en wagens;

1.62 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;

1.63 Voorgevel

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

1.64 Voorgevelrooilijn of gevellijn

De lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan, danwel de in de verbeelding als zodanig aangeduide 'gevellijn';

1.65 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

1.66 Webwinkel

Het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.67 Wonen

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

1.68 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

2.1 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.

2.2 De 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;

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 Goothoogte dakkapellen

Voor de berekening van de goothoogte tellen dakkapellen niet mee voor zover de breedte van de dakkapel minder bedraagt dan 50% van de breedte van de gevel waarop de dakkapel is gesitueerd;

2.6 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordende volgende ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten:

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. taluds en (natuurvriendelijke) oevers;
- c. landschapsversterkende elementen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-perceelontsluiting' kan een perceelontsluiting gerealiseerd worden in de uitvoering van een brug;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder (natuurvriendelijke) oeverbeschoeiingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3m, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

De aanleg van de landschappelijke waterstructuur zoals weergegeven binnen de bestemming 'water' en bijlage 3 bij de regels, dient binnen 12 maanden na het gereedkomen van de woningen, zoals bedoeld onder artikel 4 te zijn aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden. Met dien verstande dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Aanlegvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder 3.3.3 opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren.

3.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die betreffen het normale beheer en/of onderhoud;
- d. ten gevolge van de aanleg van de landschappelijke waterstructuur, zoals bedoeld in artikel 3.2.3.

3.3.3 Schema aanlegvergunning

AANLEGVERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	CRITERIA VOOR VERLENING VAN DE AANLEGVERGUNNING
<i>Het graven/ aanleggen, dempen, vergroten of herprofiëren van sloten en kleine oppervlaktewateren</i>	1. <i>Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;</i> 2. <i>De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;</i> 3. <i>Er mag geen onevenredige schade plaatsvinden aan de ecologische waarden.</i>

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep- of bedrijf met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van deze functie maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag bedragen;
- d. bed & breakfastvoorzieningen, met dien verstande dat:
 1. maximaal 90 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen;
 2. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;
 3. de bed & breakfast voorzieningen zijn toegestaan in zowel het hoofdgebouw, aan- en uitbouw als vrijstaand bijgebouw, gelegen binnen een bouwperceel waar een (bedrijfs)woning is toegestaan;
- e. hobbymatig houden van vee;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven, bergingen en andere nevenruimten, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m;
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 m;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 750 m³.
- e. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd in of achter de in de verbeelding opgenomen 'gevellijn'.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. het bebouwingspercentage van bijgebouwen bij een hoofdgebouw, inclusief overkappingen mag maximaal 50% van het achtererfgebied bedragen, tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75m²;
- c. het oprichten van bebouwing inclusief overkappingen vóór de in de verbeelding opgenomen 'gevellijn' is niet toegestaan;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 5 meter;

- f. bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap;
- g. de oppervlakte van overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied met een maximum van 30m²;
- h. in afwijking van sub a en c mogen ter plaatse van de voorgevel en vóór de voorgevelrooilijn erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van de erker mag ten hoogste 1,5 m bedragen gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. de breedte van de erker mag ten hoogste 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van de erkers niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde inclusief overkappingen bedraagt maximaal:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie vóór de in de verbeelding opgenomen 'gevellijn': 1,5 m;
 - 2. overige erf- en terreinafscheidingen vóór de in de verbeelding opgenomen 'gevellijn': 1 m;
 - 3. erf- en terreinafscheidingen achter de achtergevelrooilijn: 2 m;
 - 4. toegangspoorten: 2 m;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

4.3 Voorwaardelijke verplichting

4.3.1 Geluidluwe gevel

Het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden als bedoeld in artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan, mits de volgende maatregelen in dit artikel bij de bouw van de woningen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden:

- a. per woning tenminste één gevel in de vorm van een geluidluwe gevel wordt gerealiseerd waar de geluidbelasting vanwege elke te onderscheiden weg maximaal 48 dB bedraagt;
- b. gevels waar, vanwege een enkele te onderscheiden weg, sprake is van een geluidsbelasting boven de maximale grenswaarde van 53 dB(A) zoals weergegeven in bijlage 2 van deze regels, dienen te worden uitgevoerd en in stand gehouden als dove gevel volgens de Wet Geluidhinder. Hierbij mogen per woning maximaal twee dove gevels aanwezig zijn;
- c. van de voorwaarde onder 4.3 lid b. kan worden afgeweken als middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting op de betreffende gevel(s) niet hoger is dan 53 dB;
- d. de woningen bij voorkeur per verdieping over een geluidgevoelige verblijfsruimte beschikken aan de geluidluwe gevel;
- e. de woningen beschikken over een buitenruimte waar de geluidbelasting vanwege elke te onderscheiden weg bij voorkeur niet hoger is dan 48 dB en zeker niet hoger dan 53 dB.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen, webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop;
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden conform de bestemming is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, na het uitvoeren van een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemsaneringsplan, geschikt is voor het beoogde gebruik als woonfunctie.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen een woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijf met een grotere oppervlakte mits:

- a. de oppervlakte van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximumoppervlakte van 200 m²;
- b. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig geschaad;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5.2 Afwijking Bed & Breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het uitbreiden van de ter plaatse toegestane bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 5 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 10 personen zijn toegestaan;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen plaatsvindt en voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 5. Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voetpaden;
- d. in- en uitritten;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding waaronder taluds, (natuurvriendelijke) oevers en bruggen als perceelontsluiting;

met dien verstande dat:

- g. deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Op de onder artikel 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

5.2.2. Erf- en terreinafscheidingen

In afwijking van het bepaalde onder 5.2.1 mag binnen deze bestemming een erf-en terreinafscheiding worden gebouwd. Voor het bouwen van een erf-en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen met (geheel) open constructie 1,5 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- c. toegangspoorten 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting bodem

Het gebruik van gronden conform de bestemming is uitsluitend toegestaan wanneer is aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem, na het uitvoeren van een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemsaneringsplan, geschikt is voor het beoogde gebruik als woonfunctie.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting water

De aanleg van de landschappelijke waterstructuur zoals weergegeven binnen de bestemming 'water' en bijlage 3 bij de regels, dient binnen 12 maanden na het gereedkomen van de woningen, zoals bedoeld onder artikel 4 te zijn aangelegd en duurzaam in stand te worden gehouden. Met dien verstande dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder. Artikel 3.3 van deze planregels is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6. Waarde – Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 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 voor het bouwen een rapport heeft overlegd 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 voor het bouwen 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

6.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem hoger dan 50 cm;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 100 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m²;

- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- k. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- l. het verwijderen van ondergrondse fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 6.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van (zwaardere) bodemsanerende maatregelen waarvoor adembescherming noodzakelijk is, zoals opgenomen in een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemsaneringsplan.

6.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen 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;
- c. indien bij het uitvoeren van de noodzakelijke bodemsanerende maatregelen, zoals bedoeld in artikel 6.3.2 onder e, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemsaneringsplan toevalsvondsten worden aangetroffen, worden deze conform de wettelijke meldplicht van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld. In afwijking van de methode van documentatie conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie wordt de vondst in overleg met een KNA- gecertificeerd archeoloog zo volledig mogelijk gedocumenteerd in de bodem.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2" de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 7. 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 8. Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.3 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.4 Bestaande situatie bij sloop en herbouw

Het bepaalde in de artikelen 8.1 tot en met 8.3 is uitsluitend van toepassing in geval van sloop en herbouw van hoofdgebouwen inclusief (bedrijfs)woning(en) voor zover de herbouw plaatsvindt op dezelfde plaats, met dien verstande dat de artikelen 8.1 tot en met 8.3 niet van toepassing zijn in geval van sloop en herbouw van bijgebouwen.

8.5 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
 1. direct onder bovengrondse gebouwen, en;
 2. in gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

8.6 Hoogteaanduidingen

De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.

Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel wordt de goot- of boeiboordhoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt.

Artikel 9. Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, bagger en grondspecie met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- e. een gebruik van ongebouwde gronden voor opslag tot een hoogte van meer dan 4 m;
- f. een gebruik van de gronden vóór de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen voor opslag, met dien verstande dat te allen tijde de afstand van de opslag tot aan de weg ten minste 10 m dient te bedragen;
- g. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering o.b.v. het gemeentelijk parkeerbeleid danwel de meest actuele CROW publicatie.

9.2 Voorwaardelijke verplichting nader flora en faunaonderzoek

Het uitvoeren van werkzaamheden waaronder het verwijderen, slopen of oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het gebruiken- en/of het in gebruik laten nemen van de gronden als bedoeld in artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan, mits uit de resultaten van een door het bevoegd gezag goedgekeurd nader flora- en faunaonderzoek, zoals noodzakelijk bevonden op basis van de Quicksan Flora en fauna zoals opgenomen in bijlage 7 van de toelichting, blijkt dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat er geen negatieve effecten optreden voor de genoemde beschermde soorten (vleermuizen, steenmarter, rugstreeppad en heikikker).

Artikel 10. Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf met uitzondering van maten met betrekking tot het toegelaten grondoppervlak van bouwwerken;
- b. een grotere bouwhoogte voor bijgebouwen tot maximaal 6 m;
- c. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en voor zover er geen afwijkingsmogelijkheden zijn in het betreffende artikel zelf; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, ten behoeve van nutsvoorzieningen van geringe afmetingen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, toiletgebouwtjes, wachthuisjes, telefooncellen en gebouwtjes voor opslag, onderhoud en/of beheer, met dien verstande dat de inhoud van een zodanig gebouwtje niet meer dan 50 m³ en de hoogte daarvan niet meer dan 4 m zal bedragen, alsmede voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van nutsvoorzieningen.

10.2 Voorwaarden

- a. afwijking als bedoeld in artikel 10.1 wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. landschappelijke waarden;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. afwijking als bedoeld in artikel 10.1 onder c en d wordt voorts slechts verleend indien geen strijdigheid optreedt met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Artikel 11. Algemene wijzigingsregels

11.1 Veranderen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12. Overige regels

12.1 Parkeerregels

12.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen danwel 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 geldende beleidsnota parkeernormen (zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels) bepaald of voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

12.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

- a. Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden;
- b. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald met inachtneming van de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze planregels;
- c. Indien de beleidsregels zoals genoemd onder sub a en b zijn gewijzigd ten tijde van het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning dan gelden de gewijzigde regels;
- d. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers.

12.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

- a. 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;
- b. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW- publicatie dan wel het geldende gemeentelijk parkeerbeleid;
- c. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

12.1.4 Specifieke gebruiksregels

- a. 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;
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de parkeernormering o.b.v. het gemeentelijk parkeerbeleid zoals opgenomen in bijlage 1 van deze planregels, danwel de meest actuele CROW publicatie;
- c. Indien het gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

12.2 Gebruiksregels parkeren

12.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in artikel 12.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering o.b.v. de meest actuele CROW- publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid zoals toegevoegd in bijlage 1 van deze planregels.

12.3 Afwijken parkeren

12.3.1 Afwijken van de parkeerregels

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1, artikel 12.2 en artikel 12.4, met in achtneming van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW- publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij in overweging of:

1. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
 3. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.
- b. Indien gedurende de planperiode het gemeentelijk parkeerbeleid wijzigt, geldt het gewijzigde parkeerbeleid.

12.3.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 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.

12.4 Nadere eisen parkeervoorzieningen

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

12.5 Omgevingsvergunning woon(zorg) initiatief

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid door 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 13. Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10 %.

13.1.3 Uitzondering

Lid 14.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na het tijdstip van 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.

13.2.4 Uitzondering

Lid 13.2.1 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 14. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Broekseweg 6 Meerkerk'.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Beleidsnota Parkeernormen Vijfheerenlanden 2022- 2030

Bijlage 2: Dove gevels

Bijlage 3: Watergang met groene oever