



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114

Gemeente Zevenaar

Datum: 10 augustus 2022

Projectnummer: 180491

ID: NL.IMRO.0299.BP05MEENTSE112-VA01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Tuin	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie	13
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	14
3	Algemene regels	15
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 12	Overige regels	17
4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 13	Overgangsrecht	19
Artikel 14	Slotregel	19

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP05MEENTSE112-ON01 van de gemeente Zevenaar;

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 deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *ander werk*

een werk, geen bouwwerk zijnde of een werkzaamheid;

1.6 *archeologische verwachtingswaarde*

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

1.7 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relictten;

1.8 *bebouwing*

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

1.9 *bebouwingspercentage*

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.10 *bedrijfsactiviteit aan huis*

door de bewoner van de betreffende woning bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, die niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door de bewoner met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.11 *beroep aan huis*

door de bewoner van de betreffende woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang door de

bewoner van de betreffende woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen derhalve aanbouwen, uitbouwen bijgebouwen en overkappingen;

1.15 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;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m), zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouwen en kappen; daarbij zijn de bovenkanten van de afgewerkte vloeren bepalend voor de hoogteligging;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

1.22 bruto vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.23 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel geliet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.27 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren al dan niet voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

1.28 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur;

1.29 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;

1.30 peil

- a. ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein waarbij dat aansluitende terrein wordt opgedeeld in vlakken van 10 m² en de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein per te onderscheiden vlak van 10 m² bepaald wordt.

1.31 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, escortbedrijf;
- b. sekswinkel, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon;

c. al of niet in combinatie met elkaar.

1.32 voorgevel

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

1.33 voorgevelrooilijn

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens;

1.34 voorste perceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijst het bevoegd gezag een voorste perceelsgrens aan;

1.35 wonen/woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.36 woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de diepte

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep waarbij de diepte bij toepassing van begrip 1.30 onder c gemeten dient te worden per te onderscheiden vlak van 10 m²;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. in afwijking van het onder a gestelde geldt dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.5 de 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;

2.6 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;

2.7 ondergeschikte onderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

2.8 berekeningsaantal parkeernorm

bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5	
Garage met enkele oprit	2,0	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3,0	1,3	
Garage met dubbele oprit	3,0	1,8	Oprit min. 4,5 m breed

2.9 afronden parkeernorm

bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.10 woningtype parkeernorm

bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden
Goedkoop	< 110 m ²
Midden	110 m ² – 155 m ²
Duur	> 155 m ²

2.11 maatvoering parkeerruimte

de ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 m in geval van kops parkeren en 2,0 x 6,0 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6,0 m bedragen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a aan de voorgevel van een woning mag een erker, een ingangspartij en een droogstand worden gebouwd:
 - 1 met, uit de betreffende gevel van de woning gemeten, een gezamenlijke diepte van ten hoogste 30% van de kortste afstand tussen de betreffende gevel en de bestemmingsgrens evenwijdig aan die gevel, met een maximum diepte van 1,5 m;
 - 2 de afstand tot de voorste en zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 1,0 m bedragen;
 - 3 tot een gezamenlijke breedte van ten hoogste 3/5 van de breedte van de betreffende gevel van de woning, waarbij een erker tot 1,5 m breder dan de breedte van die gevel mag zijn;
 - 4 met een maximum bouwhoogte van 3,25 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor het (verlengde van) de voorgevel bedraagt 1,0 m.
- b de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 3,0 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- b bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- c voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering, wadi's en waterafvoer;
- d watergangen en -partijen;
- e ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen alsmedeabri's;
- f bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a een maximum bouwhoogte van 3,0 m, behalve voor speelvoorzieningen, kunstobjecten, palen, masten en verkeerstekens, waarvan de maximum bouwhoogte 6,0 m bedraagt.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 5.5, niet meer bedragen dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 75 m²;
- c maximaal 11 woningen;
- d bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

5.2.1 Woningen

Woningen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a woningen moeten gebouwd worden binnen de bouwvlakken;
- b ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend worden gebouwd in die hoedanigheid;
- c binnen een bouwvlak bedraagt de minimum afstand tussen twee niet-aaneengebouwde woningen van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens 1,0 m;
- d de maximum goot- en bouwhoogte van woningen bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan wel maximaal 3 m daarachter.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de gezamenlijke oppervlakte (inclusief overkappingen) mag niet meer dan 50 % bedragen van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden buiten het bouwvlak;
- b onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de gezamenlijke maximum oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken (exclusief overkappingen) buiten het bouwvlak bij elke woning:
 - 1 60 m² bij percelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 2 100 m² bij percelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m².
- c de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- d de maximum bouwhoogte bedraagt 5,0 m tenzij:
 - 1 op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning wordt gebouwd in welk geval de maximum bouwhoogte 3,25 m bedraagt.

- 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:
- a moeten gebouwd worden in dan wel achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning;
 - b de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,0 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van een vlaggenmast 6,0 m bedraagt, de maximum bouwhoogte van een pergola 3,0 m;
 - c de maximum bouwhoogte van erf- of perceelsafscheiding gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel bedraagt 1,0 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.1 ten behoeve van het realiseren van andere woningtypes onder de voorwaarden dat:

- 1 het maximum aantal woningen zoals opgenomen in lid 5.1 niet overschreden wordt;
- 2 de woningen passen binnen het gemeentelijk woonbeleid;
- 3 in de omgeving geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- 4 er wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in CROW-publicatie nummer 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteit aan huis, in een woning en bijbehorende bouwwerken, mits:

- a de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep niet meer bedraagt dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken maar in ieder geval niet meer dan 75 m²;
- b geen buitenopslag van goederen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op de bij de betreffende woning behorende gronden plaatsvindt;
- c in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- d behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden, en
- e de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- f met in achtneming van het bepaalde in lid 10.2.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte waarden.

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

6.2.1 Begrenzing

Ter plaatse van de volgende aanduiding geldt dat het verboden is om een bodemingreep uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m.

6.2.2 Verlenen van de omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

6.2.3 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.2.4 Verbinding van voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door:

- a de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 6.2.1 betrekking op hebben te vergroten en / of te veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is; of

- b de oppervlaktes en / of de dieptes als genoemd in artikel 6.2.1 te veranderen en / of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanwezige waterstaatswerken met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 2 m voor zover gelegen boven peil;
- b ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels indien het belang voor de waterstaat en -kering niet onevenredig wordt aangetast en een advies is ingewonnen van de eigenaar / beheerder van de waterstaatsvoorziening en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

9.2 Strijdig gebruik

Voor de toepassing van het bepaalde in lid 9.1, wordt in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt, het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, behoudens gevallen waarin dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan.

9.3 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 9.1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

- a als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

9.4 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige en incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarde:
 - 1 niet meer dan drie per jaar per locatie en per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.
- b het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1 aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2 transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - 3 hoogspanningsleidingen;
 - 4 buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

9.5 Afwijken gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, tot een bouwhoogte van 3,0 m en een oppervlakte van 30 m² mag bedragen;
- b indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, grenzen van woningvlakken en maatvoeringsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van wat op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5,0 m bedragen;
- c ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot vanaf peil een bouwhoogte van 15,0 m;
- d ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40,0 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- e ten behoeve van het bouwen van reclameborden:
 - 1 tot een bouwhoogte van 3,5 m, en;
 - 2 met reclamevlakken met een oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij eenzijdige, en 16 m² bij tweezijdige uitvoering, mits door hun aard en visuele aspecten geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende landschapsontsiering, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
 - 3 voor zover dit is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' dan wel maximaal 20,0 m uit de bestemmingsgrens van deze bestemming.

10.2 Voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 *Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

11.2 *Uitvoerbaarheid wijzigingsplan*

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c dat het plan voorzien is voorzien van een watertoets;
- d dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- e dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma (indien dat relevant is voor het plan);
- f dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g dat verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
- h dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 12 Overige regels

12.1 *Parkeernormen*

12.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/ of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de navolgende normen:

Functie	Per	Rest bebouwde Kom
Koop, vrijstaand	Woning	2,2
Koop, twee-onder-één-kap	Woning	2,1
Koop, tussen/hoek	Woning	1,9
Huurhuis, vrije sector	Woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	Woning	1,6

- b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 12.11.

12.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn ver-

zekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en/ of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

12.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 12.1.1 en 12.1.2 indien:

- a het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/ of;
- b op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

12.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in sublid 12.1.1 en 12.1.2 indien ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/ of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en/ of het bouwplan waarbij (het functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in sublid 12.1.1.

12.1.5 Afwijken maatvoering parkeerplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.11 ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen met betrekking tot de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en/ of dat dit besluit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

12.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de:

- a aanduiding 'rest bebouwde kom' naar 'centrum' en / of 'buitengebied';
- b functies en/of normen in de tabel in artikel 12.1.1;

waarbij het wijzigingsplan voorzien wordt van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 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.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c Lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 lid 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 lid a, 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.
- d Lid 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114'.