

Bestemmingsplan

Bolst Noord

MEIERIJSTAD beweegt

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBANnr: NL31 RABO 0171 5811 48

Regels

Betreffende	Bolst Noord
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NL.IMRO.1948.ERP000BP0012023P-VG01
Datum	3 juli 2025

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**16**
Artikel 3	Woongebied	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**23**
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 5	Algemene bouwregels	24
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**29**
Artikel 9	Overgangsrecht	29
Artikel 10	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Bolst Noord met identificatienummer NL.IMRO.1948.ERP000BP0012023P-VG01 van de gemeente Meierijstad.

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

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 bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 achtererfgebied
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 afvalcontainer
een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;

1.8 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.9 ambachtelijk bedrijf
een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;

1.10 ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 bebouwbaar deel van het zijerf
het gedeelte van het voorerfgebied op meer dan drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

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

1.13 bebouwingsgebied
achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw, alsmede het bebouwbaar deel van het zijerf;

1.14 bed & breakfast
Een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tto een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.

1.15 bebouwingspercentage
de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakten van de bouwwerken, in verhouding tot het grondoppervlak van het bouwperceel dan wel het grondoppervlak gelegen binnen het bouwvlak per bouwperceel;

1.16 bedrijf aan huis
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.17 bedrijfsgebouw
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 begane grondvloer
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.19 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.20 beroep aan huis
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.21 bestaande bebouwing
bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.22 bestaande woning
een woning die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.23 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 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, daaronder begrepen:

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

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

1.27 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

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

1.30 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

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

1.32 bouwvlakgrens
de grens van een bouwvlak;

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

1.34 carport
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.35 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.36 dakkapel
een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

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

1.38 dienstverlening
het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.39 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.40 entree
een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.41 erf
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.42 erker
een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

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

1.44 geschakelde woningen
woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;

1.45 gestapelde woningen
geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;

1.46 hoekperceel
een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.47 hoekwoning
woning die aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.48 hoofdgebouw
gebouw(en) dat door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.49 huishouden
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid zijn:
- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.50 maatschappelijke voorzieningen
educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder tevens begrepen buitenschoolse opvang en kinderdagopvang;

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

1.52 mindervalide
een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.53 nultredenwoning
een al dan niet aaneengebouwde woning met een volledig woonprogramma op de begane grond - bestaande uit een woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer - waarbij het hoofdgebouw aan twee zijden op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden, alsmede in de achterste perceelsgrens;

1.54 onderbouw
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

1.55 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.56 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.57 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.58 openbaar gebied
de openbare weg, openbaar groen en water;

1.59 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.60 parkeren
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.61 patiowoning
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;

1.62 peil
- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.63 perceel
kadastraal perceel;

1.64 pergola
een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m1 hart op hart, gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);

- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

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

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

1.67 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

1.68 straatmeubilair
de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals, verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen en abri's;

1.69 twee- aaneen gebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.70 tuin
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.71 voorerfgebied
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.72 voorgevel
de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.73 voorste bouwvlakgrens
De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg;

1.74 voorziening van algemeen nut
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.75 vrijstaande woning
een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.76 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.77 werk
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.78 werken
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.79 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.80 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.81 zolder
bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

Artikel 2 Wijze van meten
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.5 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.

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).

2.10 bruto vloeroppervlak van een gebouw
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.
behorend bij het hoofdgebouw.

2.11 oppervlak van een bouwperceel
de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
    1. 60 m^2, in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m^2, maar niet groter dan 1.250 m^2;
    2. 75 m^2, in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m^2;
    3. 45 m^2, in alle andere gevallen;

met de daarbij behorende:

c. ter plaatse van de aanduiding 'groen': een aaneengesloten groenvoorziening met een minimale oppervlakte van 5.000 m^2;
d. tuinen;
e. erven;
f. groen- en speelvoorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. (ontsluitings)wegen en paden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' geen ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op het Oudveld zijn toegestaan;
i. parkeervoorzieningen;
j. waterlopen en waterpartijen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. als hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
    1. vrijstaande woningen.
    2. twee-aaneen gebouwde woningen.
    3. aaneengebouwde woningen.
    4. geschakelde woningen.
    5. nultredenwoningen.

b. aaneengebouwde woningen bestaan uit rijen van maximaal 6 aaneengebouwde woningen.
c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder c. en d. gelden voor nultredenwoningen de volgende bepalingen:
    1. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan L. mi, met dien verstande dat voor maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte de bouwhoogte 8 m mag bedragen.
    2. de tweede bouwlaag mag aan de voorzijde van de woning niet terug liggen ten opzichte van de eerste bouwlaag.
f. de afstand van achtergevels van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens dient bij vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen minimaal 5 m te bedragen.
g. bij vrijstaande woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 m te bedrogen.
h. bij twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m aan één zijde te bedragen.
i. bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m aan één zijde te bedragen.
j. voor nultredenwoningen geldt dat het bouwperceel voor niet meer dan 80% bebouwd mag worden.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

a Bijbehorende bouwwerken in het achterfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende bepalingen:

a. in het achtererfgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a.
b. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat.
c. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m bedragen.
d. in afwijking van het bepaalde in sub c. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 7,5 m onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

b Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf gelden de volgende bepalingen:

a. in het bebouwbaar deel van het zijerf mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b.
b. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat.
c. dakterrassen zijn niet toegestaan.
d. voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsplan.

c Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerf gebied gelden de volgende bepalingen:

a. in het voorerfgebied mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m mag bedragen, mits de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 2 m bedraagt.
    2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd.
    3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd.
    4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m bedraagt.
    5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen.
    6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen.

d Oppervlakte bijbehorende bouwwerken

De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel niet meer dan:

Oppervlakte bebouwingsgebied	**Maximale gezamenlijke oppervlakte bijhorende bouwwerken**	**Plus**
kleiner of gelijk aan 100 m^2	50% van het bebouwingsgebied	
Groter dan 100 m^2	50 m^2	30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2, met een maximum van 250 m^2

met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m^2 mag bedragen;
b. maximaal I carport met een oppervlakte van maximaal 20 m^2 , niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
    1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;
    2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m mag worden gebouwd aan de zijde waar

de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Gestapelde woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a om gestapelde woningen toe te staan, mits:

a. voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen;
b. het aantal woningen als bepaald in lid 3.5.2 mag niet toenemen;
c. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 3.2 behoudens het bepaalde in lid 3.2.2 onder a;
d. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 3.4.5.

3.4.2 Lange(re) rijen aaneengebouwde woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b om lange(re) rijen aaneengebouwde woningen toe te staan, mits:

a. voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsplan.
b. het aantal aaneengebouwde woningen per rij maximaal 8 bedraagt;
c. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 3.2 behoudens het bepaalde in lid 3.2.2 onder b;
d. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 3.4.5.

3.4.3 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder g, h en/of i om een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

a. voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsplan.
b. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 3.2 behoudens het bepaalde in lid 3.2.2 onder f, g en/of h;
c. voldaan kan worden aan het bepaalde in lid 3.5.1;
d. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 3.4.5.

3.4.4 Bebouwingspercentage nultredenwoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder j om een hoger bebouwingspercentage toe te staan, mits:

a. voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsplan.
b. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 3.2 behoudens het bepaalde in lid 3.2.2 onder f, g en/of h;
c. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 3.4.5.

3.4.5 Voorwaarden

De onder 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dient per woning voldoende parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

3.5.2 Aantal woningen

Het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied' mag niet meer dan 80 bedragen.

3.5.3 Waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 3.1 sub a, b, g en h dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
c. de onder lid a en b genoemde voorwaarden dienen afgestemd te zijn met het Waterschap.

3.5.4 Landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen in woningen ter plaatsen van de bestemming 'Woongebied' is toegestaan indien:
a. en minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als landschappelijke inpassing;
b. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan artikel 3.9 van de IOV;
c. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van het

bestemmingsvlak 'Wonen' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na de ingebruikname wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;

a. overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan die als Bijlage I is toegevoegd;
b. binnen 2 jaar nadat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is verleend;
c. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

3.5.5 Categorieën woningbouw

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de corresponderende prijsklasse worden gebouwd zoals vastgelegd in de Doelgroepenverordening Meierijstad, vastgesteld 12 februari 2022. Het totale woningbouwprogramma binnen het bestemmingsplan 'Bolst Noord' dient te voldoen aan onderstaande woningbouwprogrammering:

- minimaal 30 % sociale huur;
- 15% huur (vrije sector);
- 10% goedkope koop (indicatief tot € 283.500,00 VON, prijspeil 2025);
- 25% middeldure koop (indicatief van € 283.500,00 tot € 405.000,00 VON, prijspeil 2025);
- 20% dure koop (>€ 405.001,00 VON, prijspeil 2025).

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 mits op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.6.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
    1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met

de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:
    1. 60 $m^{2,}$ in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m, maar niet groter dan 1.250 m^2;
    2. 75 m^2, in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m;
    3. 45 m^2, in alle andere gevallen;

3.6.3 Aantal woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de maximale aantallen te bouwen woningen zoals bedoeld in lid 3.5.2 te wijzigen naar een lager aantal, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het wijzigen naar een lager aantal woningen doet geen onevenredige afbreuk aan:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de sociale veiligheid.
b. er dient een afweging plaats te vinden van deze verlaging van aantallen woningen in relatie tot het beoogde kwalitatieve woningbouwprogramma op deze locatie.
c. in afwijking van het bepaalde in sub a en b, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de maximale aantallen te bouwen woningen te wijzigen naar een lager aantal indien de locatie volledig is ingevuld/ingericht terwijl het maximaal aantal woningen zoals bepaald in lid 3.5.2 nog niet is bereikt.

3.7 Wijzigingbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'wonen uitgesloten' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits:

a. met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden of hogere waarden zijn verleend;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
    7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, dorpels, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m bedraagt.

5.2 Ondergronds bouwen

5.2.1 Algemene bepaling

Voor een ondergronds werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;

5.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarden dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunnning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

6.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 6.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

6.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 6.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
b. gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
c. gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
d. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
e. prostitutie;
f. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning;
g. het gebruik van gronden in strijd met de specifieke gebruiksregels onder 3.5.

6.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 6.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

6.5 Parkeren

a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in lid 3.1 dient te zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018 of de rechtsopvolger(s) daarvan.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 m[1];
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 2 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m[1].

7.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

1. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
2. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
3. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
4. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn;
5. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
6. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
7. permanente bewoning is niet toegestaan;
8. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
9. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de

activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
10. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
11. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

7.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, lid 6.3 sub f, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. indien, binnen een straal van 75 m van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 m te vallen;
b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden conform het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Meierijstad.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

9.2 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 het bepaalde in sub 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde 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 10 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel: bestemmingsplan 'Bolst noord' van de gemeente Meierijstad. Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 september 2025.