Regels
bestemmingsplan “Akkerstraat 2B, 2C en 2D te Hei- en Boeicop”

Planstatus: vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1961.BPHBAkkerstr2BCD-VA01

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Wonen 10
3 Algemene regels 13
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 5 Algemene bouwregels 13
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 17
Artikel 9 Overige regels 18
4 Overgangs- en slotregels 19
Artikel 10 Overgangsrecht 19
Artikel 11 Slotregel 20

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan
het bestemmingsplan Akkerstraat 2B, 2C en 2D te Hei- en Boeicop van de Gemeente Vijfheerenlanden.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1961.BPHBAkkerstr2BCD-VA01.

1.3
aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

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

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

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

1.7 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.8 achtergevelrooilijn
de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.9 afhankelijke woonruimte
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.10 atelier
werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan, passend in de bestemmingen Centrum, Gemengd en Wonen.

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

1.12 bed and breakfast
het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner van het pand. De B&B-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel, niet zijnde een zelfstandige (vakantie-)woning;

1.13 bedrijf
een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en diensten.

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

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.18 bijbehorende bouwwerken:
een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, hieronder worden begrepen:

1.19 aanbouw/uitbouw:
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

1.20 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

1.21 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:
een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

1.22 bouwaccent
een verspringing in de goot en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw van minimaal 0,3 meter hoger dan het achterliggend gebouw en verspringing in de voorgevel van minimaal 1 meter naar voren ten opzichte van het achterliggend gebouw.

1.23 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 en het vergroten van een standplaats.

1.24 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag/woonlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kelder en zolder.

1.26 bouwmassa
een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.27 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.28 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.30 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.

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde
een ander-bouwwerk.

1.32 carport
een overkapping met een open constructie zonder eigen wanden, aangebouwd aan het hoofdgebouw, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen.

1.33 consumentenvuurwerk
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.34 dakkapel
een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.35 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder 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.

1.36 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

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

1.38 hoofdfunctie
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.39 hoofdgebouw
een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
•waaronder begrepen een 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 (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding

staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;
•met uitzondering van bijbehorende bouwwerken

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

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

1.42 ondergeschikte bouw(onder)delen
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.43 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder niet wordt begrepen een carport.

1.44 peil

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

1.45 perceel
de aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

1.46 platte afdekking
een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het hoofdgebouw beslaat.

1.47 praktijkruimte
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.48 twee-aaneen gebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.49 uitbouw
een vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.51 voorgevelrooilijn
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.52 vrijstaande woning
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.53 woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding.

1.54 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.

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

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

1.57 zijerf
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

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

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

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel met in achtname van het bepaalde in artikel 43

2.8 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.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
b. bed and breakfast met in acht name van het bepaalde in artikel 6 lid 2;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

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

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangeduid op de verbeelding
c. bij sloop en nieuwbouw van een woning blijft de woningtypologie gelijk;
d. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen dient van vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen ten minste 2 meter te bedragen;
e. indien de achtererfafscheiding samenvalt met de zijerfscheiding van een aangrenzend perceel dient de afstand van hoofdgebouwen (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de achtererfscheiding van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter en van overige woningen minimaal 1,5 meter te bedragen;
f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 75 m² voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
e. in afwijking van het bepaalde onder d mag het oppervlak bij sloop/nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m^2.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen in het gebied dat in bijlage 1 bij de regels aangeduid is als ‘geen bouwwerken hoger dan 1 meter’ niet meer dan maximaal 1 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
g. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

3.2.4 Overkappingen

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

a. overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:

a. de plaatsbepaling en de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,50 m minder dan 3,00 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende gronden en/of de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met dien verstande dat daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad.
b. de uitwerking van de ontsluiting van het terrein om onnodige kap van bomen in het openbaar gebied te voorkomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van dieper hoofdgebouw toestaan dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, met inachtneming van het volgende:

a. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend aan de achterzijde toegestaan;
b. er een minimale tuindiepte van 10 m resteert gemeten vanuit de nieuwe (achter-)gevel;

c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4.2 Ten behoeve van bouwen tot op de erfgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bouwen op een kleinere afstand van de erfgrens, met inachtneming van het volgende:

a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
d. gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

3.4.3 Ten behoeve van het samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het samenvoegen van woningen tot één woning, met inachtneming van het volgende:

a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
d. gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m².

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 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

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

5.2 Hoogteaanduidingen

5.2.1

a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.
b. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige bouwwerken bevinden waarvan de gezamelijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte wordt de goot- of boeiboord hoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt.

5.2.2

De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen.

5.2.3

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:

a.	van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg	1 m;

b.	van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m;
c.	van overkappingen	3 m;
d.	van lichtmasten	6 m;
e.	van overig straatmeubilair	4 m;
f.	van speelwerktuigen	4 m;
g.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.
h.	van toegangspoorten	2 m.

5.3 Percentages

Een op de verbeelding of in deze regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak of bestemmingsvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage binnen een bouwvlak mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

5.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, voorgevellijnen en bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

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

5.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

5.6 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.

5.7 Afstand tot waterlopen

a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
    1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
    2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

6.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de publicatie 381 van de CROW of de opvolgende publicatie daarvan.

6.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de publicatie 381 van de CROW of de opvolgende publicatie daarvan.

6.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op grond van het bepaalde in de regels mogen voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de publicatie 381 van de CROW of de opvolgende publicatie daarvan.

6.1.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in artikel 6 lid 1.1, indien niet wordt voorzien in

voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de publicatie 381 van de CROW of de opvolgende publicatie daarvan.

6.1.6 Awijken parkeren

6.1.6.1 Afwijken van de parkeerregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel artikel 6 lid 1.1, artikel 6 lid 1.5 en artikel 6 lid 1.7, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij, conform de publicatie 381 van de CROW, of de opvolgende publicatie daarvan, in overweging of:

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

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

6.1.6.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag, zoals opgenomen in de begripsbepaling van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1.1 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.

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

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

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

6.1.7 Nadere eisen parkeervoorzieningen

6.1.7.1 Afmetingen

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

6.2 Bed & Breakfast

De uitoefening van een bed and breakfast is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs-)woning waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand. Zij staan op dat adres ingeschreven in het GBA-register en zijn aanwezig tijdens het nachtverblijf.
b. de bed and breakfast kamers maken deel uit van het hoofd(woon)verblijf of daartoe behorende aan- en uitbouwen of zijn gevestigd in een bijgebouw.
c. de bed and breakfast bestaat uit maximaal 3 slaapverblijven voor in totaal maximaal 6 personen.
d. voor de bed and breakfast mag maximaal 30 m2 per kamer worden gebruikt. Dit is inclusief de benodigde ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals sanitair.
e. de bed and breakfast wordt gebruikt voor een wisselend publiek dat voor een korte periode, maar ten hoogste 14 aaneengesloten nachten verblijft;
f. bij de B&B mag geen horeca (alleen ontbijt) of detailhandel plaatsvinden;
g. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de publicatie 381 van de CROW of de opvolgende publicatiedaarvan, worden gerealiseerd op eigen terrein;
h. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
i. er moet een nachtregister bijgehouden worden;
j. onder een B&B wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van (tijdelijke of seizoensgebonden) werkzaamheden en/of arbeid of permanente bewoning. Bij controle moet een nachtregister aan de gemeente kunnen worden overlegd.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:
    1. de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 Wettelijke regelingen

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplanAkkerstraat 2B, 2C en 2D te Hei- en Boeicop'.