# Regels

# Vordingstraat tussen 43 en 45a
# Ewijk

IMRO-idn: NL.IMRO.0209.BPVordngstrOng1471-vadf
planstatus: bestemmingsplan definitief
datum: augustus 2023

# Inhoud


Hoofdstuk 1 Inleidende regels ..... 3
Artikel 1 Begrippen ..... 3
Artikel 2 Wijze van meten ..... 7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels ..... 8
Artikel 3 Wonen ..... 8
Artikel 4 Waterstaat - Waterlopen ..... 11
Hoofdstuk 3 Algemene regels ..... 12
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel ..... 12
Artikel 6 Algemene bouwregels ..... 12
Artikel 7 Algemene gebruiksregels ..... 13
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels ..... 13
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ..... 15
Artikel 9 Overgangsrecht ..... 15
Artikel 10 Slotregel ..... 15
Bijlagen ..... 16
Bijlage 1 beeldkwaliteitplan historische linten Ewijk ..... 16
Bijlage 2 inpassingsplan ..... 16

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 Plan**

het bestemmingsplan Vordingstraat tussen 39 en 39a Ewijk met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPVordngstrOng1471-vadf van de gemeente Beuningen;

**1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij horende bijlagen;

**1.3 aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.4 aanduidingsgrens**

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 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;

**1.6 afhankelijke woonruimte**

een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw. Het betreft een aangebouwd of vrijstaand bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit met een eigen toegang en eigen voorzieningen, maar wel gelegen op hetzelfde perceel en in de nabijheid van de woning waarin de zorgverlener of zorgvrager woont. De afhankelijke woonruimte is ten behoeve van mantelzorg (verlenen of ontvangen). Het bijgebouw of de tijdelijke unit blijft een onderdeel van de bestaande woning en er is geen sprake van een nieuwe woonbestemming;

**1.7 archeologische waarden**

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk in de bodem bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

**1.8 bebouwing**

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

**1.9 bed & breakfast**

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

**1.10 bestaand**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.14 bijgebouw**

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheid;

**1.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.16 bouwen**

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

**1.17 bouwlaag**

een begane grond of hoger gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap zonder zelfstandige functie niet worden meegerekend;

**1.18 bouwperceel**

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

**1.19 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee 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 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder aaneengebouwd wordt een woning verstaan, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
c. onder twee-aaneen wordt een woning verstaan, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
d. onder vrijstaand wordt een woning verstaan, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.23 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.24 gebouw**

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

**1.25 hoofdgebouw**

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.26 huishouden**

één of meerdere personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid;

**1.27 kamer**

een onzelfstandige woonruimte in een woning en/of vrijstaand bijbehoren bouwwerk, die geen eigen adres heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

**1.28 kamerbewoning**

bewoning van een kamer;

**1.29 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

**1.30 seksinrichting**

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk pornografische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van pornografische en/of erotische aard plaats heeft, en/of tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht dan wel bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot seksuele handelingen;

**1.31 voldoende parkeergelegenheid**

van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormering zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk', aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op het moment dat de CROW een opvolger van de hiervoor genoemde publicatie publiceert, wordt deze 'opvolger' gehanteerd voor het bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

**1.32 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

**1.33 waterhuishoudkundige doeleinden**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

**1.34 watergang**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

**1.35 wonen**

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning, als bedoeld in 1.36;

**1.36 woning/ wooneenheid**

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 het bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage;

**2.2 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**2.3 de goothoogte van een bouwwerk**

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

**2.4 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;

**2.5 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;

**2.6 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;

**2.7 het peil**

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inachtneming van het bepaalde in sublid 3.3.2;
c. na een omgevingsvergunning ex 3.4.2: een bed & breakfast;
d. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

**3.2 Bouwregels**

**3.2.1 Toegestane bebouwing**

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;

**3.2.2 Situering van bouwwerken**

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

**3.2.3 Maatvoering**

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

| **woning** | **maatvoering** |
|---|---|
| maximum goothoogte | 3,0 m, met dien verstande dat:<br>- bij het bouwen van een T-boerderij een maximum goothoogte van 6,0 m is toegestaan;<br>- indien een gootlijn verspringt om ter plaatse een deur te kunnen realiseren, ter hoogte van deze gevelopening een maximum goothoogte van 5,0 m is toegestaan |
| maximum (bouw)hoogte | 11,0 m |
| maximum inhoud vrijstaande woning | 1.000 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen) |
| minimum dakhelling | 35 graden |
| maximum dakhelling | 50 graden, met dien verstande in het geval er een mansarde kap wordt gerealiseerd, over een dakhoogte van maximaal 3 m een dakhelling van maximaal 75 graden is toegestaan |
| | |

| vrijstaande bijgebouwen | maximum |
|---|---|
| gezamenlijke oppervlakte | 120 m², met dien verstande dat minimaal 50 % van het achterfgebied onbebouwd blijft |
| goothoogte | 3,0 m |
| (bouw)hoogte | 6,0 m |
| minimum dakhelling | 35 graden |
| maximum dakhelling | 50 graden, met dien verstande dat deze bepaling alleen geldt voor symmetrische daken |

| bouwwerken, geen gebouw zijnde | maximum |
|---|---|
| (bouw)hoogte erfafscheidingen achtererfgebied | 2,0m |
| (bouw)hoogte erfafscheidingen buiten achtererfgebied | 1,0m |
| (bouw)hoogte carports, cq overkappingen | 3,0m |
| oppervlakte carports cq overkappingen | 20,0m2 |
| (bouw)hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 6,0m |

**3.2.4 Ondergrondse gebouwen**

Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gebouwen;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

**3.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit**

Op of in deze bestemming bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

**3.2.6 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging**
Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk riool- en waterplan.

**3.3 Specifieke gebruiksregels**

**3.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor:

a. buitenopslag;
b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. detailhandel;
d. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. kamerbewoning;
f. seksinrichtingen.

**3.3.2 Niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Binnen deze bestemming wordt het gebruik van ruimten binnen de woning en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten uitvoert, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
c. de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. indien sprake is van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer (Wm), is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

### 3.3.3. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de woning, zoals beschreven in deze bestemming is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

a. de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van deze regels moet binnen 1,5 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen voor de woning zijn aangelegd en vervolgens in stand worden gehouden.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.4.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.3.2 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of bijbehorende bouwwerken voor een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 45 % van het oppervlak van de woning en de bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 45 m2 mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, moet tevens de bewoner van de woning zijn;
c. het gebruik blijft ondergeschikt aan de woonfunctie;
d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden gesitueerd of in de directe omgeving, mits hierdoor geen overlast wordt veroorzaakt;
e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. indien sprake is van een inrichting als bedoeld in de wet Milieubeheer, is uitsluitend een inrichting type a conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) toegestaan.

### 3.4.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in lid 3.1 onder c om een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 $m^2$;
d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
e. er wordt een nachtregister bijgehouden;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### 3.4.3 Omgevingsvergunning mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.3.1 onder d en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een dergelijke bewoning is aantoonbaar nodig vanuit een oogpunt van mantelzorg. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hieromtrent advies aan een onafhankelijk ter zake deskundige instantie;

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken;
d. de afstand van de woning tot de tijdelijke mantelzorgunit mag maximaal 15m bedragen. Van deze afstand kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken zodra de omstandigheden op of de inrichting van het perceel plaatsing van een tijdelijke mantelzorgunit binnen een afstand van maximaal 15m tot de woning niet mogelijk maakt;
e. de afhankelijke woonruimte mag geen eigen perceelsontsluiting hebben;
f. parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
g. er geen zelfstandige woning ontstaat;
h. de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, in verband waarmee ook een tijdelijke mantelzorgunit moet worden verwijderd.

## Artikel 4 Waterstaat - Waterlopen

**4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie.

**4.2 Bouwregels**

Op de als 'Waterstaat - Waterlopen' aangeduide gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in lid 4.1 , met dien verstande dat het bouwen van aanlegsteigers niet is toegestaan.

**4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten einde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie en waterkering geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag, alvorens een vergunning te verlenen, advies ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

**6.1 Ondergeschikte bouwdelen**

**6.1.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

**6.1.2 Overschrijding bouwhoogte**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1,0 m bedraagt.

**6.2 Bestaande maatvoering**

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, het volgende:

a. indien en voor zover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

**6.3 Parkeren**

**6.3.1 Parkeerregeling bouwen**

a. Een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, mag niet worden gebouwd of verbouwd, indien op het bijbehorende bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
1.'overige zone - rest bebouwde kom',

op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.

c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
    1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
    2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

**6.3.2 Afwijken van de bouwregels**

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.3.1 onder a en b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
   2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

b. Afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.

c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 6.3.1 onder a en b, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

# Artikel 7 Algemene gebruiksregels

**7.1 Parkeren**

**7.1.1 Parkeerregeling gebruik**

a. Indien voor de wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, wordt deze omgevingsvergunning pas verleend als is verzekerd dat op het bijbehorende bouwperceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

b. Of er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
   1. 'overige zone - rest bebouwde kom',

op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.

c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
   1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
   2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

**7.1.2 Afwijken van de gebruiksregels**

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
   2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.

c. Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernormering, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

# Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.

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. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

# 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 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.

**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 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vordingstraat tussen 43 en 45a Ewijk'

# Bijlagen

## Bijlage 1 beeldkwaliteitplan historische linten Ewijk

## Bijlage 2 inpassingsplan