Regels bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’

IMRO CODERING: NL.IMRO.1948.OLL000BP0012023P-VG01

Gemeente Meierijstad
10 januari 2025

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan '' Pastoor Smitsstraat 36 te Olland' met identificatienummer: NL.IMRO.1948.OLL000BP0012023P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

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

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

1.6 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.7 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

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

1.10 Bed & Breakfast
Horecavoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijf
een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel;

1.12 bedrijf aan huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 begane grondlaag
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks omsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.14 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 gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.15 bestaand
bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk
hieronder wordt verstaan:

a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk 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;
b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk 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;
c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
d. 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;

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

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag
een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

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

1.23 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

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

1.25 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;

1.26 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan, tenzij in de bouwregels uitdrukkelijk is bepaald dat het een open constructie moet zijn;

1.27 consumentverzorgende bedrijven
het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's en daarmee vergelijkbare consumentverzorgende diensten, waarbij de aard en omvang van het consumentverzorgende bedrijf met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.28 dakvlak
een hellend vlak in een dak;

1.29 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, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

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

1.31 erf
gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak;

1.32 erker
een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel;

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

1.34 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht; het betreft het gebouw zonder bijbehorende bouwwerken;

1.35 horecabedrijf
een inrichting voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een bed & breakfast, discotheek en feestzaal, niet zijnde coffeeshops;

1.36 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 een 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';

1.37 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;

1.38 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of; ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

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

1.40 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.41 overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport, met dien verstande dat het gedeelte van de overkapping gesitueerd aan de gronden met de aanduiding 'tuin' geen gesloten wand mag hebben, d.w.z. de hoogte van de wandconstructie ten hoogste 1 meter mag bedragen;

1.42 peil
voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.43 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.44 pergola
a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

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

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

1.47 tuin
een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;

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

1.49 verbeelding
de kaart (analoog of digitaal) van het bestemmingsplan 'Pastoor Smitsstraat 36 te Olland';

1.50 verdieping
de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;

1.51 voorgevel
de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is;

1.52 voorgevelbouwgrens
de aangegeven bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin' of naar het openbaar gebied is toegekeerd. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' of naar het openbare gebied zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;

1.53 voorgevelrooilijn
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.54 voortuin
de gronden gelegen voor de voorgevellijn;

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

1.56 water en waterhuishoudkundige voorzieningen
Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten enzovoort.

1.57 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;

1.58 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

1.59 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;

1.60 woning
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

a. één afzonderlijk huishouden, of
b. één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden;

1.61 zijgevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

2.4 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 onderschikte bouwdelen, 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 bouwperceelsgrens
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 van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving

Artikel 3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100 m², met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2;
b. tuinen en erven;
c. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
d. voet- en rijwielpaden;
e. in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
h. straatmeubilair;
i. speelvoorzieningen m.u.v. een jongerenontmoetingsplaats;
j. honden uitlaatplaatsen;
k. kunstwerken;
l. voorzieningen van algemeen nut, waaronder begrepen abri's en telefooncellen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 3.1.2 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop van streekproducten'

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop van streekproducten' zijn de in artikel 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

a. detailhandel in streekproducten (50 m²);
b. een pleisterplaats (100 m²);
c. terras.

Artikel 3.2 Bouwregels

Artikel 3.2.1 algemeen

a. Voor het bouwen algemeen geldt dat de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn
b. Binnen het bouwvlak mogen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, carports en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd;
c. Op gronden buiten het bouwvlak mogen bijbehorende bouwwerken, carports en bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Artikel 3.2.2 Bouwen binnen het bouwvlak

Artikel 3.2.2.1 Hoofdgebouwen binnen het bouwvlak

a. Ter plaatse van de aanduiding vrijstaand is een vrijstaande woning toegestaan;

b. Ter plaatse van de aanduiding twee-onder-één-kap zijn twee woningen in de vorm van één twee-onder-een-kap toegestaan;
c. Ter plaatse van de aanduiding aaneen gebouwde woning zijn aaneen gebouwde woningen toegestaan. Het aantal aaneen gebouwde woningen conform aanduiding op de verbeelding;
d. Ter plaatse van de aanduiding appartement zijn woningen in de vorm van appartementen toegestaan. Het aantal appartementen conform aanduiding op de verbeelding;
e. Er zijn maximaal 33 wooneenheden toegestaan in het plangebied;
f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse
g. van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
h. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in of achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd (georiënteerd) te zijn;
i. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°.

Artikel 3.2.2.2 Bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

a. De minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
b. De maximale goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt 3,30 meter;
c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter;
d. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij;
e. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
f. Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.

Artikel 3.2.2.3 Carport binnen het bouwvlak

a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden, indien niet deels gesitueerd binnen de aanduiding 'tuin';
b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter;
c. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m²;
d. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel;
e. Binnen de aanduiding appartementen zijn geen carports toegestaan.

Artikel 3.2.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak

a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

Artikel 3.2.3 Bouwen buiten het bouwvlak

Artikel 3.2.3.1 Bijbehorende bouwwerken en carports buiten het bouwvlak

a. Het bebouwd oppervlak van het bouwperceel is maximaal 50%;

b. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
c. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel ten hoogste 200 m² bedragen;
d. De maximale oppervlakte van een carport is 25 m²;
e. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij;
f. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden;
g. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht;
h. Ten dienste van de doeleinden zoals omschreven in artikel 3.1, lid d tot en met n mogen de volgende gebouwen worden opgericht:
    1. Op of in deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
    2. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
    3. De maximale oppervlakte van een gebouw bedraagt 15 m².

Artikel 3.2.3.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak

a. Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak;
b. Een niet-overdekt zwembad mag op het erf van een vrijstaande woning en een tweekapper worden gerealiseerd;
c. De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter;
d. De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m²;
e. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
f. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter;
g. De maximale bouwhoogte van ene pergola bedraagt 3 meter;
h. Ten dienste van de doeleinden zoals omschreven in artikel 3.1, lid d tot en met n mogende volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht:
    1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 10 meter;
    2. De bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 8 meter;
    3. De maximale bouwhoogte van informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclameobjecten bedraagt 2 meter;
    4. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter.

Artikel 3.2.3.3 Voorwaardelijke verplichting water huishoudkundig plan

Het bouwen en (doen) laten bouwen van woningen conform de in artikel 3.2.2 opgenomen regels is alleen toegestaan als voor het plangebied een door het waterschap goedgekeurd water huishoudkundig plan is opgesteld voor hemel- en afvalwater.

Artikel 3.3 Nadere eisen

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

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

Artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis (in hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk);
b. Voor de uitoefening van detailhandel, anders dan de streekproductenwinkel op het adres Pastoor Smitsstraat 36 te Olland;
c. voor de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening, anders dan de pleisterplaats met terras op het adres Pastoor Smitsstraat 36 te Olland;
d. voor de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub a;
e. voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en voor bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
f. voor de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
g. voor de uitoefening van prostitutie;
h. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevelrooilijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
i. Het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
j. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

k. Het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
l. Het gebruik als jongerenontmoetingsplaats.
m. Het bepaalde in artikel 3.4.1, sub i en j is niet van toepassing, voor zover het betreft:
    1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
    2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van een woning conform de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als in het plangebied minimaal 77,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

Artikel 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting water algemeen

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van een woning conform de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als in het plangebied het waterhuishoudkundig plan, zoals bedoeld in artikel 3.2.3.3 is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 3.4.4 Voorwaardelijke verplichting water voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van een woning conform de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als op percelen waarop een twee-onder-één-kapwoning dan wel een vrijstaande woning wordt gerealiseerd wordt voorzien in voldoende waterberging op eigen terrein. Van voldoende waterberging is in elk geval sprake als per m2 verhard oppervlak 0,06 m3 water wordt geborgen. Na realisatie van de waterberging dient deze duurzaam in stand te worden gehouden.

Artikel 3.4.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van het plan dient de landschappelijke inpassing als bedoeld in bijlage 1 (landschappelijke inpassing) en bijlage 2 (Landschappelijke inpassing – duurzame afronding oostzijde) te zijn gerealiseerd, te worden onderhouden en duurzaam in stand gehouden ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van Groen – voorwaardelijke verplichting”.

Artikel 3.4.6 Woningbouw categorieën

Van het maximaal te realiseren totaal aantal woningen, zoals bedoeld in lid 3.2.2.1.e , dient:

a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke aanduiding Wonen- sociale huur " ten minste 100% van het aantal woningen, als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden, met een minimaal aantal sociale huurwoningen van acht. Met Sociale huur wordt een sociale huurwoning bedoeld zoals omschreven in de Verordening doelgroepen

woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

b. ter plaatse van de aanduiding " specifieke aanduiding Wonen- middeldure koop" ten minste 100% van het totaal aantal woningen als middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden met een minimaal aantal middeldure koopwoningen van zestien. Met Middeldure koop wordt een middeldure koopwoning bedoeld zoals omschreven in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Artikel 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 3.5.1 Bedrijf aan huis, consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
c. uitsluitend het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zijn toegestaan;
d. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
e. 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;
f. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien de parkeerbalans in het plangebied gelijk blijft;
g. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroep- of bedrijf aan huis;
h. géén onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
i. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van beroep aan huis, bedrijf aan huis en/of consumentverzorgende bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m^2;
j. het aantal slaapplaatsen niet meer bedraagt dan 4 ten behoeve van logies en ontbijt.

Artikel 3.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub e voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte onder de voorwaarden dat:

a. de vergunning niet mag worden verleend voor recreatiewoningen;
b. op het perceel al een woning aanwezig is;

c. de vergunning niet meer dan één keer wordt verleend per woning;
d. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximaal oppervlak van 80 m²;
f. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college aan te wijzen deskundige.

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 bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

Artikel 5.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

Artikel 5.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil;
c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Artikel 5.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Artikel 6.1 Ontheffing

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is;
b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
c. overschrijdingen van de krachtens de regels in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties,

zoals liftopbouwen, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;

d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
    - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
    - de mogelijkheden van sitesharing (het gezamenlijk door twee of meer operators/providers gebruik maken van een antenne-installatie) van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
    2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn;
    3. om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
    4. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
    5. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen en in ieder geval niet hoger dan 65 meter boven NAP;
    6. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast.
f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6.2 Voorwaarden verlenen ontheffing

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van ontheffing voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in artikel 6.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
b. De in artikel 6.1, genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 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;
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 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

Artikel 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
c. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
d. Het bepaalde onder 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.

Artikel 8.2 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 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 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 9 Slotbepaling

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Pastoor Smitsstraat 36 te Olland’.