

ACCENT adviseurs



Bestemmingsplan Bakkerpad, Nijnsel

Regels

Gemeente Meierijstad

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Bakkerpad, Nijnsel
Auteur(s):	Roel Mennen & Willem van Wagenberg
Gemeente:	Meierijstad
Projectnaam:	Bestemmingsplan Bakkerpad, Nijnsel
Projectnummer:	REG01-21090-01i
Datum:	15 januari 2024
Status:	Ten behoeve van vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor **goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

H1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 13

H2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied 17
Artikel 5 Wonen 19
Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied 29

H3 Algemene regels 31

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 8 Algemene bouwregels 31
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 32
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 33

H4 Overgangs- en slotregels 35

Artikel 11 Overgangsrecht 35
Artikel 12 Slotregel 36

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan

H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Het plan

Het bestemmingsplan "Bakkerpad, Nijnsel" van de gemeente Meierijstad.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.NIJ000BP0022023P-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar de in deze regels opgenomen bepalingen gelden ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aaneengebouwde woning

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

1.5 Achtergevel

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

1.6 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.

1.7 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.

1.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 Bedrijf

Een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel.

1.10 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.

1.11 Beroep aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, vastgesteld technisch 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.

1.12 Bestaand

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 Bijzondere woonvormen

a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.18 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.

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 Consumentverzorgende activiteiten

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.

1.27 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.

1.28 Dienstverlening

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

1.29 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.

1.30 Erker

Een aan nader bepaalde maatvoeringeisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

1.31 Evenement

Een in tijd begrensd voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.32 Gebouw

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

1.33 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.

1.34 Horeca(bedrijf)

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, niet zijnde coffeeshops.

1.35 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’.

1.36 Jongerenontmoetingsplaats

Een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.37 Kap

Elke bovenbeëindiging van een gebouw.

1.38 Maatschappelijke voorzieningen

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- sport-, spel- of speelvoorzieningen; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats; en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of
- gevangeniswezen en/of
- defensie/militaire zaken en/of
- jeugd/kinder/ouderen/gehandicaptenopvang.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.42 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.43 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

1.44 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.

1.45 Perceelsgrens

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.46 Pergola

- 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 90° geplaatste dwarsligger(s).
- De pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd.
- Tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht.

1.47 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.48 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.

1.49 Sociale huurwoning

Huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.50 Straatmeubilair

Openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en –bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.51 Terras

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.52 Tuin

Een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

1.53 Twee-aaneen 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.

1.54 Verbeelding

De kaart (analoog of digitaal) van het bestemmingsplan “Bakkerpad, Nijnsel”.

1.55 Voorgevel

De op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

1.56 Voorgevelbouwgrens

De aangegeven bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin' is toegekeerd. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' 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.

1.57 Voorgevellijn

Een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.58 Voortuin

De gronden gelegen voor de voorgevellijn.

1.59 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.60 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 etc.

1.61 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 vastgestelde plan.

1.62 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.63 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.

1.64 Zijdelingse perceelsgrens

De perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.

1.65 Zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

1.66 Zijtuin

De gronden aangeduid als 'tuin', niet zijnde voortuin.

1.67 Zolder

Ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 centimeter boven de vloer is gelegen.

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.

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden en langzaam verkeersroutes;
d. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. evenementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 20 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting, speelvoorzieningen, bewegwijzering alsmede kunstobjecten bedraagt 8 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter.

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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. opslag 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;
b. 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;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. prostitutie;
f. het bepaalde in 3.4 sub a en b 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.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 1 jaar na oplevering/gereed melden van de woningen en gronden met de bestemming Wonen ter plaatse van de percelen 35 en 36, dient de landschappelijke inpassing als bedoeld in hoofdstuk 4 van bijlage 2 (beeldkwaliteitsplan) te zijn gerealiseerd (en in stand gehouden) ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van Groen – landschappelijke inpassing”.

3.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4 sub d teneinde een jongeren ontmoetingsplaats te realiseren, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van een bouwwerk maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 15 m^2;
b. de locatie waar de betreffende voorziening wordt gerealiseerd op een goede wijze bereikbaar is vanaf de openbare weg;
c. in de directe omgeving van de voorziening voldoende openbare verlichting aanwezig is;
d. de plaatsing van het bouwwerk geen onevenredige hinder of gevaar voor het verkeer mag opleveren;

e. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. kunstwerken;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. oeververbindingen (bruggen);
l. evenementen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
b. voor gebouwen binnen het bouwvlak geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
c. het maximale oppervlak van een gebouw buiten het bouwvlak bedraagt 20 m²;
d. de maximale goothoogte van een gebouw bedraagt 3 meter;
e. de maximale bouwhoogte van een garagebox bedraagt 3 meter;
f. ten aanzien van de maximale bouwhoogte van een pinautomaat gelden de aanduidingen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. 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;
b. 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.
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
d. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats.
e. het bepaalde in artikel 4.3.1 sub a en b 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.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', zonder aanleg en instandhouding van voorzieningen voor berging van voldoende hemelwater.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 sub d teneinde een jongeren ontmoetingsplaats te realiseren, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van een bouwwerk maximaal 3 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 15 m²;
b. de locatie waar de betreffende voorziening wordt gerealiseerd op een goede wijze bereikbaar is vanaf de openbare weg;
c. in de directe omgeving van de voorziening voldoende openbare verlichting aanwezig is;
d. de plaatsing van het bouwwerk geen onevenredige hinder of gevaar voor het verkeer mag opleveren;
e. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. tuinen en erven;
d. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen algemeen geldt dat de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn.

5.2.2 Gronden binnen het bouwvlak

Bouwwerken	Voorwaarden
Toegelaten bouwwerken	a. hoofdgebouwen; b. bijbehorende bouwwerken; c. carport; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw	a. Ter plaatse van de aanduiding: - 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan; - 'twee-aaneen' zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan; - 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan; b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding is aangegeven. c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

	d. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in of achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd (georiënteerd) te zijn. e. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°. f. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt: bij het woningtype 'vrijstaand' aan beide zijden 2 meter.
Bijbehorende bouwwerken	a. De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter. b. De maximale goothoogte bedraagt 3,50 meter. c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,50 meter. d. De minimale afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 2 meter. 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 de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn 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. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

5.2.3 Gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als 'tuin' (zone erf)

Bouwwerken	Voorwaarden
Toegelaten bouwwerken	a. bijbehorende bouwwerken; b. carports; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak 'zone erf'	a. maximaal 50%
Bijbehorende bouwwerken	a. De goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter. b. De bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt maximaal 3,50 meter. c. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: - 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; - 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²; - 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².

	d. De minimale afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 2 meter. 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.
Niet-overdekt zwembad	a. Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak van de 'zone erf'. b. De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter. c. De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

5.2.4 Gronden nader aangeduid als 'tuin'

Bouwwerken	Voorwaarden
Toegelaten bouwwerken	a. bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	a. Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag in de aanduiding 'tuin' worden opgericht. b. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter bij uitvoering in één bouwlaag.

	d. De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk. e. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,50 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag. f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d. g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m². h. De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen. i. De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. j. In afwijking van het vorenstaande onder a, h en i: - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. k. In afwijking van het vorenstaande onder g, h en i: - een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak 10 m² bedraagt. l. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

Carport	a. De carport heeft een open constructie. b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. d. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m². e. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. f. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in 5.1 bedoelde woningen wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat het geluidniveau in verblijfsgebied van die woningen niet meer bedraagt dan 33 dB (L_{den}).

5.3 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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 horeca of een andere tak van dienstverlening;
c. voor de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 5.1 sub a;
d. voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en voor bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
e. voor de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
f. voor de uitoefening van prostitutie;
g. 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 voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
h. opslag.

5.4.2 Woningdifferentiatie

Van het maximaal te realiseren totaal aantal woningen, zoals bedoeld in lid 5.2.1, dient:
a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - sociale huur" dienen de woningen als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - sociale koop" dienen de woningen als sociale koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - middeldure koop" dienen de woningen als middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden.

Een en ander onder verwijzing naar de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad (vastgesteld op 17 februari 2022) zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting

a. Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Wonen', zonder aanleg en instandhouding van voorzieningen voor berging van voldoende hemelwater.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijf aan huis, consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4 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:
    1 uitsluitend het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) zijn toegestaan;
    2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroep- of bedrijf aan huis;
f. géén onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
g. 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;
h. het aantal slaapplaatsen niet meer bedraagt dan 10.

5.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4 sub d 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. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
c. op het perceel al een woning aanwezig is;
d. de vergunning niet meer dan één keer wordt verleend per woning;
e. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
f. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximaal oppervlak van 80 m².

5.5.3 Maatschappelijke dienstverlenende functies / voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken met dien verstande dat:
a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
b. 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.

5.5.4 Splitsen hoofdgebouw in meerdere wooneenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het hoofdgebouw in meerdere wooneenheden te splitsen, met dien verstande dat:
a. het hoofdgebouw uit één bouwmassa blijft bestaan;
b. het hoofdgebouw gesplitst kan worden in twee, of meerdere volwaardige woningen;
c. de splitsing niet gepaard gaat met een vergroting van het grondoppervlak of uitbreiding van de hoofdmassa;
d. de te realiseren woning (-en) dienen te passen c.q. zijn afgestemd op zowel het gemeentelijke woningbouwprogramma als op het provinciale woningbouwprogramma;
e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld.

5.5.5 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende dakhelling onder de voorwaarden dat:
a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

5.5.6 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 en 5.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

5.5.7 Intrekken omgevingsvergunning

a. Het bevoegd gezag trekt de vergunning als bedoeld in artikel 5.5.2 in, indien de bij het verlenen van voor de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
b. Indien de bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vergunning pas ingetrokken nadat beide het bijbehorend bouwwerk hebben verlaten.

Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor tijdelijke opvang van water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het waterbergingsgebied als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.

6.2.2 Gebouwen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op deze gronden krachtens de overige bestemmingen, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden, geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen op deze gronden krachtens de overige bestemmingen, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

a. erfafscheidingen conform de regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), mits deze niet leiden tot een vermindering of verslechtering van het waterbergend vermogen van de gronden;
b. eenvoudige voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, met een maximale bouwhoogte van 3 meter en maximale oppervlakte van 10 m² per bouwwerk, geen gebouw zijnde.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de overige bestemmingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwing mag niet leiden tot een vermindering of verslechtering van het waterbergend vermogen van de gronden;
b. het bevoegd gezag dient voor het beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning schriftelijk advies te vragen aan het betrokken waterschapsbestuur.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' te wijzigen, door de begrenzing van de bestemming te verkleinen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. op basis van gewijzigd beleid danwel anderszins is aangetoond dat de bescherming dan wel de inrichting en het beheer van de waterbergende functie ter plaatse niet meer noodzakelijk is;
b. voorzien wordt in voldoende bergingscapaciteit voor het totale regionale waterbergingsgebied;
c. het betrokken waterschapsbestuur is om advies gevraagd.

H3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 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.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.
b. De goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, als goten van dakkapellen en goten van dakconstructies binnen de toegestane bouwgrenzen (denkbeeldige dakvlakken, niet meegerekend).

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

a. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/ of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor zo ver in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het vastgesteld van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone – aardkundig waardevol gebied

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' zijn mede bedoeld ter behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden.
b. Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1) Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, m.u.v. waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m² en een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingvergunning is vereist;
    2) Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, m.u.v. de vervanging van ondergrondse leidingen;
    3) Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling en/of bronnering;
    4) Het verlagen van de grondwaterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
    5) het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen.
c. Het onder b vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
    1) het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

2) reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3) binnen het bouwvlak plaatsvinden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
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 van aanduidingen;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, 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:
        a de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
        b de mogelijkheden van sitesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;

2 de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
3 er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
4 de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
5 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 m³;
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.

10.2 Voorwaarden verlenen vergunning

a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 10.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
b. De in 10.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht een vergunning verlenen.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Bestemmingsplan Bakkerpad, Nijnsel".

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl