

**Bestemmingsplan**

**Haakakker III Eerde**

**PLANREGELS**

**NL.IMRO.1948.EER000BP0012023P-VG01**

# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

## HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS ..... 3

Artikel 1 Begrippen ..... 3

Artikel 2 Wijze van meten ..... 15

## HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS ..... 16

Artikel 3 Groen ..... 16

Artikel 4 Verkeer ..... 18

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied ..... 19

Artikel 6 Water ..... 20

Artikel 7 Woongebied ..... 21

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 ..... 26

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 ..... 29

## HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS ..... 31

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel ..... 31

Artikel 11 Algemene bouwregels ..... 31

Artikel 12 Algemene gebruiksregels ..... 32

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels ..... 35

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels ..... 35

## HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS ..... 38

Artikel 15 Overgangsrecht ..... 38

Artikel 16 Slotregel ..... 38

### Bijlagen:

1. Beeldkwaliteitsplan, Studio 412 / LA Architecten, 10 juli 2025
2. Landschappelijk inpassingsplan Haakakker Veghel, GV Advies, versie 1.8, 26 februari 2025

## **HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Haakker III Eerde' met identificatienummer **NL.IMRO.1948.EER000BP0012023P-VG01** van de gemeente Meierijstad.

**1.2 bestemmingsplan**

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

**1.3 aanduiding**

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

**1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 aaneengebouwde woning**

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

**1.6 aansluitend terrein**

aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied;

**1.7 achtererfgebied**

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

**1.8 achtergevel**

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

**1.9 afhaalpunt**

een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

**1.10 afvalcontainer**

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

**1.11 ambachtelijk bedrijf**

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

1.12 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.13 bebouwbaar deel van het zijerf

het gedeelte van het voorerfgebied op meer dan drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom;

1.16 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.17 bebouwingsgebied

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

1.18 bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom;

1.19 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.20 bebouwingspercentage

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

1.21 bedrijf of beroep aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.22 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven

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

1.23 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

#### 1.24 begane grondvloer

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

#### 1.25 beroep of bedrijf aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

#### 1.26 bestaande aantal woningen

woningen die legaal aanwezig zijn op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, woningen die gebouwd mogen worden op grond van een geldend bestemmingsplan en woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is;

#### 1.27 bestaande bebouwing

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

#### 1.28 bestaande woning

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

#### 1.29 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.30 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.31 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.

#### 1.32 bijbehorend bouwwerk

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

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;

aangebouwd bijgebouw: 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;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

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.

#### 1.33 bouwen

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

#### 1.34 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

#### 1.35 bouwlaag

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

#### 1.36 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

#### 1.37 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

voorstes bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;

zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;

achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

#### 1.38 bouwvlak

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

#### 1.39 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

#### 1.40 bouwwerk

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

#### 1.41 bruto-vloeroppervlakte

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

#### 1.42 carport

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

#### 1.43 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

#### 1.44 dakkapel

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

#### 1.45 detailhandel

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

#### 1.46 dienstverlening

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

#### 1.47 dierenwelzijn

het fysieke en gevoelsmatige welzijn van dieren of lichamelijke en geestelijke gezondheid en welbevinden van een dier;

#### 1.48 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

#### 1.49 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

#### 1.50 erf

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

#### 1.51 erker

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

#### 1.52 gebouw

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

#### 1.53 gebruiksoppervlakte

gebruiksoppervlakte als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit 2012 juncto NEN 2580;

#### 1.54 geschakelde woningen

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

#### 1.55 gestapelde woningen

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

#### 1.56 goothoogte

de afstand gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

#### 1.57 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

#### 1.58 hobbymatig houden van dieren

Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.

#### 1.59 hoekperceel

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

#### 1.60 hoekwoning

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

#### 1.61 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

#### 1.62 horeca

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:

horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

#### 1b Lichte avondhoreca:

Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

#### 2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

#### 3 Zware horeca:

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

#### 4 Logiesverstrekker:

Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

#### 1.63 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 valt niet onder het begrip 'huishouden'.

#### 1.64 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

#### 1.65 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

#### 1.66 kernrandzone

overgangszone van de stedenbouwkundige bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

#### 1.67 loosbaar water

water dat -binnen de daarvoor geldende normen en met de daarvoor benodigde vergunningen- kan worden geloosd op het oppervlaktewater;

#### 1.68 maatschappelijke voorzieningen

het uitoefenen van activiteiten gericht op de ontmoeting en binding binnen de wijk, waar onder andere onder wordt verstaan het realiseren van een moestuin, pluktuin gezamenlijke kas, kleinschalige ontmoetingsruimte.

#### 1.69 mantelzorg

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

#### 1.70 meergeneratiewoning

een gebouw met geschakelde zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden appartementen of huizen met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent de zorgvrager woont in een aparte wooneenheid maar staat in directe verbinding met zijn of haar mantelzorger;

#### 1.71 Middeldure huurwoning

geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### 1.72 mindervalide

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

#### 1.73 nultredenwoning

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

#### 1.74 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m<sup>1</sup> boven peil is gelegen;

#### 1.75 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

#### 1.76 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m<sup>1</sup> onder peil;

#### 1.77 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

#### 1.78 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

#### 1.79 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

#### 1.80 overkapping/carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

#### 1.81 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

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

#### 1.82 parkeren

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

#### 1.83 patiowoning

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

#### 1.84 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

#### 1.85 perceel

kadastraal perceel;

#### 1.86 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 90° 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;

#### 1.87 prostitutie

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

#### 1.88 rug-aan-rug-woning

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

#### 1.89 seksinrichting

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

#### 1.90 sociale huurwoning

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

#### 1.91 sociale koopwoning

koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad 2022 bepaalde maximale koopprijs van toepassing is;

#### 1.92 sociale middeldure koopwoning

koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad 2022 bepaalde maximale koopprijs van toepassing is

#### 1.93 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit

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

#### 1.94 straatmeubilair

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

#### 1.95 twee- aaneen gebouwde woning

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

1.96 tuin

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

1.97 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.98 voorgevel

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

1.99 (voor)gevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak, of binnen uiterlijk 0,5 meter, loopt langs de voorgevel(s) van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.100 voorziening van algemeen nut

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

1.101 vrijstaande woning

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

1.102 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;

1.103 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.104 werken

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

1.105 wet/wettelijke regelingen

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

1.106 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.107 (woon)boerderij

een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkaracteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen, bijvoorbeeld een langgevelboerderij of kortgevelboerderij;

#### 1.108 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

#### 1.109 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

#### 1.110 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

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

#### 1.111 zolder

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

#### 1.112 zone 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;

#### 1.113 zone tuin

gronden gelegen aan de voorkant en zijkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terugliggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot aan het openbaar gebied of de openbare weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en niet behorende tot het bouwvlak;

#### 1.114 zorgvuldige landschappelijke inpassing

het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidings- of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### **2.2 afstand tussen gebouwen**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

### **2.3 brutovloeroppervlak van een gebouw**

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

### **2.4 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.6 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;

### **2.7 inhoud van een bouwwerk**

tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

### **2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### **2.10 oppervlak van een bouwperceel**

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

## **HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': parkeervoorzieningen;
  - d. (dag)recreatief medegebruik;
  - e. speelvoorzieningen;
  - f. hondenuitlaatvoorzieningen;
  - g. verhardingen, fiets- en voetpaden;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. instandhouding en versterking van landschaps- en ecologische waarden;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m<sup>1</sup>.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid a. mag de hoogte van ballenvangers niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de hoogte van verlichtingsmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **3.3.1 Afrastering**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van een afrastering rond een trapveldje waar doelen zijn opgesteld met een hoogte van niet meer dan 5 m.

##### **3.3.2 Speelvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder d voor het oprichten van speeltoestellen met een hoogte van niet meer dan 5 m.

#### **3.4 Nadere eisen**

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. Er dient bij de inrichting van deze bestemming te worden voldaan aan de uitgangspunten die in Hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' dient de landschappelijk inpassing te worden gerealiseerd conform de uitgangspunten die in Hoofdstuk 5 van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.6.1 parkeervoorziening**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen onder de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat er op eigen terrein onvoldoende ruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting van groen en ecologische waarden plaatsvindt;
- c. rekening gehouden wordt met de waterhuishouding;
- d. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- e. de parkeervoorziening moet grenzen aan de bestemming 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Woongebied'.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Strijdig gebruik**

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
- e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voor- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

## **Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen.

#### **5.2.2 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1 Strijdig gebruik**

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen of goederen en goederen;
- e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voor- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - b. infrastructurele voorzieningen, bruggen en duikers;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. (dag)recreatief medegebruik;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. instandhouding en versterking van landschaps- en ecologische waarden;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## **Artikel 7 Woongebied**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen conform de definitie 'woning';
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. erven;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. (ontsluitings)wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen, met inachtnaam van het bepaalde in lid 12.5;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Algemeen**

- a. Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 71.
- b. Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen.

#### **7.2.2 Hoofdgebouw**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding:
  - 1. 'vrijstaand';
  - 2. 'twee-aaneen';
  - 3. 'aaneengebouwd';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is tevens de bouw van een meergeneratiewoning toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' dienen de hoofdgebouwen/woningen met de voorgevel in of binnen een halve meter parallel aan de gevelijn gesitueerd te worden;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)';
- g. bij vrijstaande woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 m<sup>1</sup> te bedragen;

- h. bij twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m<sup>1</sup> aan één zijde te bedragen;
- i. bij aaneengebouwde woningen mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 0 m bedragen;
- j. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

### **7.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

#### **a Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied**

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

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m<sup>1</sup> mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

#### **b Bijbehorende bouwwerken in het bebouwbaar deel van het zijerf**

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

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m<sup>1</sup> mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- c. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

#### **c Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied**

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

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

6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;

#### **d Aanduiding 'bijgebouwen'**

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m<sup>1</sup> mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- b. de maximum bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub c. dient de maximum bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk minimaal 1,5 m<sup>1</sup> onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.
- d. voldaan dient te worden aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen.

#### **e Oppervlakte bijbehorende bouwwerken**

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

| <b>Oppervlakte bebouwingsgebied</b>      | <b>Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken</b> | <b>Plus</b>                                                                                                             |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kleiner of gelijk aan 100 m <sup>2</sup> | 50% van het bebouwingsgebied                                     |                                                                                                                         |
| groter dan 100 m <sup>2</sup>            | 50 m <sup>2</sup>                                                | 30% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m <sup>2</sup> , met een maximum van 250 m <sup>2</sup> |

met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>, niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied wordt meegenomen.

#### **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

gekeerd, mits de afstand uit de denkbeeldig doorgetrokken voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 m<sup>1</sup> bedraagt, uitgezonderd vrijstaande woningen waarbij de afstand minimaal 6 m<sup>1</sup> dient te bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

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

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

### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.4.1 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder f en/of g en/of h om een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

- a. voldaan wordt aan de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) zijn opgenomen;
- b. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 6.2, behoudens het bepaalde in lid 6.2.2 onder f en/of g en/of h;
- c. voldaan kan worden aan het bepaalde in lid 12.5;
- d. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 7.4.2.

#### **7.4.2 Voorwaarden**

De onder 7.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 12.6 en 12.

#### **7.5.1 Doelgroepenverordening**

De verdeling van de woningtypen binnen deze bestemming dient plaats te vinden, conform de percentuele verdeling zoals opgenomen in artikel 12.1.

#### **7.5.2 Parkeren**

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, met in achtnaam van het bepaalde in lid 12.5
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen uitsluitend parkeervoorzieningen, wegen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

### **7.5.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging**

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor de doeleinden als bedoeld in 6.1 sub a, b, g en h is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden.
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m<sup>2</sup> verharding.
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

## **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **7.6.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Woongebied' te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee woningen, met dien verstande dat:

- a. de gronden zijn aangeduid als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied';
- b. bij het verlenen van een omgevingsvergunning, naast de in dit artikel opgenomen regels, ook aan de regels van artikel 7.2 voldaan moet worden met dien verstande dat, in aanvulling op het bepaalde in artikel 7.2 onder f, een goothoogte van maximaal 6,5 m en een bouwhoogte van maximaal 12 m zijn toegestaan;
- c. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen. Hierbij wordt getoetst aan de maximale waarde wonen uit het Besluit bodemkwaliteit;
- d. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- e. er uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van de woning(en) en de bijbehorende inrichting van het gebiedsdeel;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen;
- h. de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld gebracht worden en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.

## **Artikel 8 Waarde - Archeologie 3**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **8.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;

- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld.

#### **8.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) reiken óf dieper reiken dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **8.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **8.5.1 Slopen**

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen.

#### **8.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 8.2 in acht is genomen;
- b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeiën uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

#### **8.5.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in lid 8.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het

aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.

2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 4**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden (gebieden waarbinnen archeologische resten uit alle perioden worden verwacht) zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Indieningsvereisten en maatwerkvoorschriften**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

### **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bodemverstorende activiteiten uit te voeren. De volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden vallen daar in ieder geval onder:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld.

#### **9.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup> betreffen;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **9.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

## **HOOFDSTUK 3 – ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels**

#### **11.1 Bestaande maten**

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenteën) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

#### **11.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoeptreden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m<sup>1</sup> bedraagt;

#### **11.3 Ondergronds bouwen**

##### **11.3.1 Algemene bepaling**

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

##### **11.3.2 Ondergrondse bouwwerken**

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m<sup>1</sup> onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

##### **11.3.3 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.3.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m<sup>1</sup> onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;

- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

#### **11.4 Het bouwen van antennemasten voor telecommunicatie tot 40 m hoog**

Aan dit artikel kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk op die locatie voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- b. antennemasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen;
- c. de antennemast leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu/kwaliteit in de omgeving.

### **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

#### **12.1 Doelgroepenverordening**

- a. Van het maximaal te realiseren aantal woningen, zoals bedoeld in artikel 7 'Woongebied', dient:
  - tenminste 25% van het aantal woningen, als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
  - tenminste 10% van het totaal aantal woningen als goedkope koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;
  - tenminste 20% van het totaal aantal woningen als middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden.
- b. een en ander onder verwijzing naar de Verordening doelgroepen woningbouw en de woonvisie van de gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het hanteren van andere percentages mits, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente en de daaruit voortvloeiende woningbouwbehoefte.

#### **12.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van aan-huis-verbonden bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied) en/of horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied);
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

### **12.3 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis**

Binnen een woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- d. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, voor reclame-uitingen gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

### **12.4 Internetverkoop**

In aanvulling op het bepaalde in lid 12.3 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

- a. er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn;
- b. er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden;
- c. er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen;
- d. er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen;

- e. Indien de internetverkoop wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

## **12.5 Parkeren**

### **12.5.1 Voorwaardelijke verplichting**

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende auto- en fietsparkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de sub a genoemde voldoende auto- en fietsparkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2025', als vastgesteld op 26 juni 2025, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
- d. Voor de afmetingen van parkeerplaatsen en wegprofielen dient te worden voldaan aan de afmetingen zoals opgenomen in de publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW Publicatie ASVV 2021.

### **12.5.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5.1 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
- er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,

of

- aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

## **12.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing, die als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, geheel is uitgevoerd binnen één jaar na realisatie project en als zodanig in stand zal worden gehouden.

## **12.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging**

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;

- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m<sup>2</sup> verharding.
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project worden gerealiseerd en in stand gehouden.

## **Artikel 13 Algemene aanduidingsregels**

### **13.1 Vrijwaringszone - radar**

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

### **13.2 Milieuzone - spuitvrije zone**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' is het niet toegestaan gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.
- b. Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding verwijderen, indien de spuitvrije zone niet langer noodzakelijk is met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat.

## **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

### **14.1 Algemeen**

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

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden met maximaal 5 m, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het in bijlage 1 opgenomen beeldkwaliteitsplan.
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat andere bebouwingstypen worden gerealiseerd dan is aangeduid, indien wijziging van de woningbouwbehoefte daartoe aanleiding geeft, mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 m<sup>1</sup>;
- f. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m<sup>1</sup>;

- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  - 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- h. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakeluisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m<sup>2</sup> en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m<sup>1</sup>;

#### **14.2 Toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande grondgebonden (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

#### **14.3 Bed & Breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
- c. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- d. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn;
- e. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- f. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- g. permanente bewoning is niet toegestaan;
- h. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;

- i. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- j. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- k. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.
- l. het parkeren ten behoeve van de ontwikkeling vindt plaats op eigen terrein.

#### **14.4 Het bouwen van installaties voor zendamateurs**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een zendinstallatie voor zendamateurs, onder de volgende voorwaarden:

- a. aanvrager moet zich expliciet beroepen op artikel 10 EVRM;
- b. aanvrager moet aantonen (zenddiploma) dat hij / zij radiozendamateur is;
- c. de antenne-installatie moet op het achtererfgebied staan;
- d. de antenne-installatie mag niet boven grond van derden komen;
- e. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet zijn aangetoond dat aan de eisen van constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit wordt voldaan;
- f. uitvoering vindt plaats in een gedekte kleur;
- g. de antenne-installatie mag niet meer dan 5,00 meter boven de maximale hoogte van de woning uitsteken;
- h. maximaal één antenne-installatie per perceel;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **HOOFDSTUK 4 – OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 15 Overgangsrecht**

#### **15.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **15.2 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;

#### **15.3 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 kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

### **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Haakker III Eerde'