

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Woongebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen conform de definitie 'woning', al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel [5.5.2](#);
- b. woonstraten, woonerven, verblijfsgebied, paden en calamiteitenroutes;
- c. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- d. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voet- en fietspaden en stoepen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 80, met inachtneming van het bepaalde in lid [5.5.3](#);
- b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de volgende typologieën: vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, rug-aan-rug gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. een rij van aaneengebouwde woningen maximaal uit 7 woningen bestaat;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- e. De maximale bouwdiepte bedraagt:
 1. voor vrijstaande woningen: 15 meter;
 2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 12 meter;
 3. voor aaneengebouwde woningen en rug-aan-rug gebouwde woningen: 10 meter;
- f. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°;
- g. De afstand van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens bedraagt:

1. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen minimaal 3 meter;
 2. bij aaneengebouwde woningen minimaal 2 meter;
 3. bij rug-aan-rug gebouwde woningen minimaal 1 meter;
- h. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het een zijde betreft waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, bedraagt:
1. bij vrijstaande woningen tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
 2. bij twee-aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter;
 3. bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 meter;
- i. De afstand van een hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt niet minder dan 8 meter, met dien verstande dat deze afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' niet minder dan 6 meter mag bedragen.

5.2.2 Gronden achter (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn

<u>Bouwwerken</u>	<u>Voorwaarden</u>
Toegelaten bouwwerken	<ol style="list-style-type: none"> a. hoofdgebouwen; b. bijbehorende bouwwerken; c. carport; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak	a. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw: maximaal 50%.
Hoofdgebouw of uitbreiding daarvan	a. Het bepaalde in lid 5.2.1 is van toepassing.
Bijbehorende bouwwerken	<ol style="list-style-type: none"> a. De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter. b. De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter; c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter;

	<p>d. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.</p> <p>e. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.</p> <p>f. Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.</p> <p>g. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².</p>
Carport	<p>a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden.</p> <p>b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.</p> <p>c. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².</p> <p>d. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.</p> <p>e. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien voor de carports 1 aanvraag wordt ingediend, 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.</p>
Niet-overdekt zwembad	<p>a. Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak.</p> <p>b. De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter.</p> <p>c. De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².</p>
Erfafscheidingen	<p>a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen op zijerven grenzend aan het</p>

	openbaar toegankelijk gebied hoger dan 1 meter uitsluitend met een open constructie mogen worden uitgevoerd.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter.
	b. De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.
	c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

5.2.3 Gronden voor (denkbeeldig doorgetrokken) gevellijn (voortuin)

<u>Bouwwerken</u>	<u>Voorwaarden</u>
Toegelaten bouwwerken	<p>a. bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports;</p> <p>b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</p>
Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	<p>a. Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht.</p> <p>b. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°.</p> <p>c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag.</p> <p>d. De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk.</p> <p>e. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag.</p> <p>f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d.</p> <p>g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m².</p> <p>h. De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> 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.: <ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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	<ul style="list-style-type: none"> a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bij rug-aan-rug gebouwde woningen bedraagt 2 meter, voor zover het betreft de gronden tot 2 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw.

	b. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen, anders dan bedoeld onder a., bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	<p>a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.</p> <p>b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter.</p> <p>c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.</p>

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidwering

Indien een bouwplan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 1' en 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 2' voorziet in de realisatie van (een) geluidsgevoelig(e) object(en), is de realisatie van deze gebouwen uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de gevel(s) geïoriënteerd op het sportpark op het adres Veerstraat 7 te Boerdonk dienen te worden uitgevoerd met voldoende gevelwering om in de achterliggende geluidsgevoelige ruimte(n) een geluidniveau van niet meer dan 35 dB(A) te borgen één en ander met inachtneming van de uitgangspunten uit het als [Bijlage 9](#) bij de toelichting opgenomen akoestisch onderzoek, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 1' uit nader akoestisch onderzoek moet blijken wat de hoogte is van de te realiseren en in stand te houden aanvullende gevelwering. Deze bedraagt ten minste 25 dB;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied geluid 2' dient de te realiseren en in stand te houden aanvullende gevelwering minimaal 25 dB te bedragen;
- b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien uit nader akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat na het treffen van maatregelen bij de bron, in het overdrachtsgebied en/of bij de ontvanger sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze maatregelen dienen voorafgaand aan het in gebruik nemen van de woning gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden.

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 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Hogere goot- en/of bouwhoogte hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.2.1](#) onder c en/of d, voor een hoofdgebouw met een hogere goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt indien:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter respectievelijk 11 meter bedraagt;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving in acht genomen wordt, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het [Beeldkwaliteitsplan](#);
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. de bevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

5.4.2 Afwijken afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse, voorste of voorste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2.1](#) sub g, h of i ten behoeve van een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse, achterste, dan wel voorste perceelsgrens, mits:

- a. dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan c.q. met het oog op een doelmatige verkaveling;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het [Beeldkwaliteitsplan](#);
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

5.4.3 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.2](#) onder het kopje bijbehorende bouwwerken, 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.

5.4.4 Bijbehorende bouwwerken bij rug-aan-rugwoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.3](#) voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn van een rug-aan-rugwoning, onder de voorwaarden dat:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
- b. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt;
- c. het woon- en leefklimaat voor de aangrenzende percelen niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
- d. de oppervlakte per bouwperceel maximaal 6 m² bedraagt;
- e. de goothoogte maximaal 2,30 meter bedraagt en, voor zover een bijbehorend bouwwerk met een kap wordt afgedekt, de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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;
- b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken.

5.5.2 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 woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte van de woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- c. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de 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.

5.5.3 Categorieën woningen

Van het maximaal te realiseren aantal woningen binnen deze bestemming, zoals bedoeld in lid [5.2.1](#) sub a dient:

- a. ten minste 30% van het aantal woningen, als sociale huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
- b. ten minste 15% van het aantal woningen, als goedkope koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
- c. ten minste 10% van het aantal woningen, als middeldure huurwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden;
- d. ten minste 20% van het aantal woningen, als middeldure koopwoning zoals bedoeld in de 'Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad' zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van het plan, te worden gerealiseerd en conform de bepalingen in de bedoelde verordening in stand te worden gehouden.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in [5.1](#) sub a tot en met d, dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:
 1. er dient te zijn aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van een toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeente en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
 2. de compensatie dient ten minste naar evenredigheid van de realisatie van toename van verhardingen gerealiseerd te worden;
 3. de compensatie bedraagt ten minste de conform de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad vereiste omvang.

- b. Ongeacht het bepaalde onder a., dient bij het toevoegen of vervangen van verhard oppervlak te allen tijden te worden voldaan aan de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Meierijstad. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging.

5.5.5 Voorwaardelijke verplichting maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Het in gebruik nemen en het gebruiken van bebouwing overeenkomstig het bepaalde in artikel [5.1](#) lid a is alleen toegestaan, indien de ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zoals beschreven in [Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering](#) worden gerealiseerd en na realisatie in stand worden gehouden, met dien verstande dat:

- a. de ruimtelijke kwaliteitsverbetering voldoet aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan;
- b. ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform de berekening zoals opgenomen in [Bijlage 1 Maatregelen ruimtelijke kwaliteitsverbetering](#)
- c. de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in sub a en b, voor zover te realiseren op eigen terrein binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, binnen maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
- d. voor zover de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals bedoeld onder a en b niet (volledig) binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd, voor de resterende opgave een bijdrage in een gemeentelijk groenfonds dient te worden gestort.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel [5.1](#) 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. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. 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;

- i. er mag geen duurzame ontvricting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- j. er mag geen duurzame ontvricting 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 dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

5.6.2 Afwijken categorieën woningbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.5.3](#) ten behoeve van het bouwen van een andere aantal sociale huurwoning, goedkope koopwoning en/of middeldure huur/koopwoning te bouwen woningen, indien dit wenselijk is met het oog op:

- a. een doelmatige verkaveling in relatie tot het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma; en/of
- b. een maatschappelijke behoefte; en/of
- c. de faseerbaarheid van de ontwikkeling van de woongebieden; en/of
- d. gewijzigd vastgesteld beleid aangaande de kwalitatieve woningbouwprogrammering;

met dien verstande dat er een onderbouwing wordt gegeven van het beoogde totale kwalitatieve woningbouwprogramma binnen het plangebied waarbij aangetoond wordt dat in het plangebied sprake is van een evenwichtige kwalitatieve woningbouwprogrammering en -verdeling.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

Op of in de in lid [6.1](#) genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.2](#) voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;

- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid [6.1](#) genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
- f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere groundbewerkingen;
- i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in [6.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid [6.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;

- c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 zijnde, 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 niet in aanmerking genomen.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door liftkokers, trappenhuisen 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

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [8.3.1](#) en [8.3.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 Parkeernormen

8.4.1 Algemeen

- 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 parkeergelegenheid 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 parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, 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.

8.4.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.1](#) 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;
 1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,

of;

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 uitstillings- 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 uitstillings- 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 een bedrijf aan huis en/of horeca);
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of 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.

9.2 Parkeernormen

9.2.1 Algemeen

- 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 parkeergelegenheid 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 parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, 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.

9.2.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.1](#) 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;
 - 1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,

of;

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

10.1.1 Algemeen

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:
 - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
 - de mogelijkheden van sitiesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
 2. 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 sitiesharing;
 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.

10.1.2 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 [10.1.1](#), sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. De in [10.1.1](#), genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het bebouwen van de gronden binnen dit plan, alsmede het in gebruik nemen van gronden overeenkomstig de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uit nader door het bevoegd gezag goedgekeurd soortgericht onderzoek is gebleken dat, al dan niet na het treffen van maatregelen, overtreding van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming, niet aan de orde is ten aanzien van de navolgende soorten:
 1. wezel;
 2. bunzing;
 3. steenmarter;

4. steenuil;
 5. teunisbloempijlstaart; of
- b. ten aanzien van één of meerdere van de onder a. genoemde soorten een ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming is verkregen;
 - c. eventuele maatregelen om aan het bepaalde onder a. en/of b. te kunnen voldoen, dienen voorafgaand aan de werkzaamheden als bedoeld in de aanhef te zijn uitgevoerd en dienen waar nodig na uitvoering in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a 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 overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 overgangsregels van dat plan.

13.3 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Korstenhof Zuid Boerd